

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 171358
ESTRATO 6

LICENCIA URBANISTICA No 000234. DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, POR EL ACUERDO 18 DE 2000, POR EL ACUERDO 23 DE 2006 Y EL DECRETO 974 DE DICIEMBRE 01 DE 2016 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que **GR HOTELES S.A.S**, identificado(a) Nit. **901.075.665-8**, representada legalmente por el señor(a), **LEIDY JULIANA RIVERA PULGARIN**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **1.015.396.116**, solicitó **Licencia de urbanismo y Construcción** para el proyecto **"HOTEL HILTON GARDEN INN PEREIRA**.
- B. Que según lo establecido en el artículo 31 del decreto municipal que modifica el decreto 11 de 2018, *"por medio del cual se modifica el decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, por el cual se adoptó el plan parcial de expansión urbana "Asturias" y se establecen sus normas específicas"*, las cargas urbanísticas determinadas para cada una de las unidades de actuación urbanística son las siguientes:

UNIDADES	PARTICIPACION APROV. %	TOTAL CARGAS POR UAU
UAU 1	25,6%	\$ 2.833.240.231,64
UAU 2	16,2%	\$ 1.796.481.692,11
UAU 3	14,8%	\$ 1.643.542.059,60
UAU 4	16,4%	\$ 1.813.922.176,52
UAU 5	8,8%	\$ 977.673.308,70
UAU 6	18,2%	\$ 2.010.966.110,94
TOTALES	100%	\$ 11.075.825.579,50

- C. Que mediante oficio del 20 de Junio de 2018, el señor Juan David Montaña Ripe, se hizo parte del trámite administrativo sobre solicitud de Licencia Urbanística de Urbanismo y Construcción, radicada en este despacho bajo el número 171358, manifestando sus inconformidades con respecto a un movimiento de tierras y los daños que este pudiese causar, daños ambientales y el riesgo de seguridad de su predio.
- D. Que una vez revisadas y valoradas las observaciones del señor Montaña Ripe, encuentra este despacho que la solicitud de la trata este trámite administrativo no incluye solicitud de Movimiento de Tierras, y que por tanto, una copia de su oficio fue remitido mediante



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 171358
ESTRATO 6

oficio N° 0-2122 de fecha 28 de Junio del año que cursa a la Dirección Operativa de Control Físico para lo de su competencia.

- E. Que no le es dable al Curador Urbano denegar el otorgamiento de una licencia urbanística por razones de inconveniencia, pues su función se ciñe, estrictamente, a valorar el cumplimiento de un proyecto presentado a su consideración respecto de las normas urbanísticas y de construcción vigentes (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2), que en el caso en análisis se cumplen a cabalidad.
- F. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1° Conceder Licencia de Urbanismo N° 000234 al proyecto "HOTEL HILTON GARDEN INN PEREIRA, ubicado en el LOTE 1 SECTOR PARAJE DE BELMONTE, PLAN PARCIAL ASTURIAS, identificado con la Ficha Catastral N° 00-02-00-00-0004-0602-0-00-00-0000, con Matricula Inmobiliaria N° 290-215767, propiedad de GR HOTELES S.A.S con un área de 10900 m².

ETAPA 1	HOTEL - SERVICIOS
ÁREA BRUTA	10265
VÍA V-30	491.42
ÁREA NETA	9773.58
ÁREA DE OCUPACIÓN PRIMER PISO	1640
ALTURA MÁXIMA	20 PISOS
ÁREA CONSTRUIDA APROX.	16000
PARQUEADEROS NORMA: A CRITERIO DE CONSTRUCTOR	120

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015, que dispone lo siguiente:

"(...) Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.(...)"

Artículo 2° Conceder Licencia de Construcción N° 000234 modalidad obra nueva al proyecto "HOTEL HILTON GARDEN INN PEREIRA", ubicado en el LOTE 1 SECTOR PARAJE DE BELMONTE, PLAN PARCIAL ASTURIAS, identificado con la Ficha Catastral N° 00-02-00-00-0004-0602-0-00-00-0000, con Matricula Inmobiliaria N° 290-215767, propiedad de GR HOTELES S.A.S, para la construcción del proyecto "HOTEL HILTON GARDEN INN PEREIRA" (15 PISOS Y SOTANO), así:



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 171358
ESTRATO 6

NIVEL	NOMBRE	ÁREA
PISO 15	habitaciones 14	517.2
PISO 14	habitaciones 13	617.2
PISO 13	habitaciones 12	617.2
PISO 12	habitaciones 11	617.2
PISO 11	habitaciones 10	617.2
PISO 10	habitaciones 9	617.2
PISO 9	habitaciones 8	617.2
PISO 8	habitaciones 7	617.2
PISO 7	habitaciones 6	617.2
PISO 6	habitaciones 5	617.2
PISO 5	habitaciones 4	617.2
PISO 4	habitaciones 3	617.2
PISO 3	habitaciones 2	617.2
PISO 2	habitaciones 1	617.2
mz	mezzanine	617.2
PISO 1	acceso	1140
PISO 0	pabellon	1917.15
PISO 0	Auditorio	680
PISO -1	Parqueo	2320
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		15214.4

PARQUEADROS	91
PARQUEADROS DISCAPACITADOS	4
TOTAL PARQUEADEROS	95

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en el Plan Parcial Asturias. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 3°

La presente licencia tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. Deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación de lo contrario perderá toda su fuerza ejecutoria. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 171358
ESTRATO 6

Artículo 4° Las obras que se adelanten deberán garantizar la salubridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público y se deben ejecutar con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuitas con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo a las especificaciones que la autoridad competente expida.

Artículo 5° El diseñador estructural de esta edificación, es el ingeniero civil: **ALBERTO ARIAS PIMIENTA, con Matrícula Profesional N° 1720224144CLD**, facultado para ese fin, y quien bajo la gravedad de juramento, ha acreditado estudios de postgrado o experiencia mayor de cinco (5) años en el área de estructuras, quien firma o rotula los planos presentados, y que, en cumplimiento del ARTICULO 6o. de la Ley 400 de 1997, tiene la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de esta ley y sus reglamentos. De acuerdo al Artículo A.15.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

Artículo 6° El diseñador arquitectónico de esta edificación, bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos arquitectónicos y urbanísticos y quien los firma o rotula, es el arquitecto **ALY SAID CARMONA TOM, con Matrícula Profesional N° A25102005-73161534**.

Artículo 7° El urbanizador responsable de este proyecto, bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño de los planos urbanísticos y quien los firma o rotula, es el Ing. Civil **LUIS FERNANDO PRADA RODRIGUEZ, con Matrícula Profesional N° 63202180547QND**.

Artículo 8° Los estudios detallados de amenaza y riesgo de origen geotécnico por fenómenos de remoción en masa que además incluyen el diseño de las medidas de mitigación fueron presentados por la firma **ALVARO MILLAN Y CIA LTDA**, en el estudio denominado **ESTUDIO DE SUELOS Y RECOMENDACIONES DE CIMENTACIÓN**, quien conjuntamente con el urbanizador será responsable de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

Artículo 9° De acuerdo al Artículo A.3.2.1 de la Norma sismo resistente, se reconocen cuatro tipos generales de sistemas estructurales de resistencia sísmica. Para esta Licencia en particular, se define el sistema estructural como: **PÓRTICOS Y MUROS DE CONCRETO**.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 171358
ESTRATO 6

Artículo 10° De acuerdo al Artículo 7° de la Ley 400 de 1997, los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra.

Artículo 11° Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 12° De acuerdo al Artículo A.9.3.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento no estructural figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el grado de desempeño apropiado y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano (arquitecto o ingeniero) se hace responsable de que el diseño se realizó para el grado de desempeño apropiado. El constructor el ING. CIVIL **LUIS FERNANDO PRADA RODRIGUEZ, con Matricula Profesional N° 63202180547QND**, quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.13.6.5 y es el responsable final de que los diseños de los elementos estructurales se haya realizado adecuadamente y que su construcción se realice apropiadamente.

De acuerdo al artículo A.13.6.5, el constructor quien suscribe la licencia de construcción al firmar los diferentes diseños de los elementos no estructurales, indica así que se hace responsable que estos se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.

Artículo 13° Las obras deberán cumplir de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos, la CARDER y, antes de su desarrollo, debe contar con el estudio de reconocimiento arqueológico de que habla el artículo 366 del Acuerdo 18 de 2000. Si el predio es colindante con una vía nacional concesionada, deberá cumplir lo establecido en la Resolución 000063 de 2.003 proferida por el Ministerio de Transporte.

Artículo 14° Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.14.1 del decreto.1077 de 2015. Adicionalmente, las instalaciones eléctricas deberán ser revisadas por un inspector RETIE, para obtener un certificado de conformidad, el cual es requisito para que la Empresa de Energía conecte el servicio.

Artículo 15° El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.14.9 del Decreto 1077 de 2015, durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704



9

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 171358
ESTRATO 6

que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

Artículo 16° La obra debe cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 17° Si la ejecución de la licencia otorgada implica la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados de interés cultural, deberá garantizarse el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección aprobado previamente.

Artículo 18° De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de su uso, sea mayor de 3.000 m², debe someterse a una supervisión técnica, realizada de acuerdo con los requisitos del Título V de la Ley 400 de 1997 y del Título I del presente Reglamento.

Artículo 19° Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

Artículo 20° El espacio público resultante del proceso de urbanización, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, en la cual se determine las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular



Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 171358
ESTRATO 6

del dominio. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.

- Artículo 21°** Se deben instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Artículo 22°** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Artículo 23°** En caso de tener piscina debe cumplir con las normas de seguridad en piscinas establecidas en la Ley 1209 de julio 14 de 2008.
- Artículo 24°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 25°** Se debe dar cumplimiento al artículo 141 del Acuerdo 18 de 2000. Separación entre estructuras adyacentes: la separación mínima de los linderos laterales en lotes sin construir debe ser igual al 1% de su altura total o del 15% de las estructuras existentes adyacentes, pero en ningún caso la separación será menor a 5 cm.
- Artículo 26°** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015). Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.
- Artículo 27°** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Artículo 28°** Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el DECRETO NÚMERO_1077_de 2015 Hoja N°. 438 constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.



Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 171358
ESTRATO 6

Artículo 29° Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 30° Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

Artículo 31° Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.

Artículo 32° Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo y en concordancia con el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Agosto 14 de 2018


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

