

RESOLUCIÓN No. 17-1-0440-LC



MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

EL PRIMER CURADOR URBANO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES, LA LEY 400 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICATORIOS

CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante el Primer Curador Urbano de Manizales la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Titular:	ANINVERCON S.A.S
Identificación:	NIT 900526551
Representante legal:	Luis Alfonso Álvarez Molina
Identificación:	C.C. N° 98603331
No. de Radicación:	17001-1-17-0228
Fecha de Radicación:	2017.06.30
Ficha Catastral:	0105000003250024000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-783
Dirección:	KR 26 37 24
Barrio:	CERVANTES
Subdivisión del barrio:	CERVANTES
Estrato:	3

Que el titular solicitó una licencia urbanística para ejecutar la(s) siguiente(s) obra(s):
Adelantar las obras de construcción de una (1) edificación destinada a Vivienda Multifamiliar (VM) denominada "Occasum Apartaments", que cuenta con treinta y cinco (35) unidades de vivienda, veintiocho (28) unidades de estacionamiento y veintinueve (29) unidades de depósito y presenta las siguientes características volumétricas:

- Dos (2) sótanos que incluyen parqueaderos y áreas comunales.
- Cinco (5) pisos destinados a vivienda multifamiliar y áreas comunales.
- Terraza descubierta después del piso 5, donde se ubican parte de las áreas comunales.

Todo lo anterior de conformidad con el proyecto presentado.

Que la(s) construcción(es) se destinará(n) al siguiente(s) Uso(s):
Tipo de construcción: **MULTIFAMILIAR**

Que a la luz de la Pieza Intermedia de Planificación N° 12, Acuerdo N° 0713 del 6 de mayo 2009, ajustado por el Acuerdo N° 0771 del 20 de diciembre de 2011, el uso de Vivienda Multifamiliar (VM) es permitido en el Sector Normativo 12-5, en el que se encuentra ubicado el predio objeto del presente trámite.

Que cumple con los paramentos y niveles, así:

VÍA:	Carrera 26.
SITUAR EL PARAMENTO:	5.00 m, medidos desde el eje de la vía.
ANTEJARDÍN:	NO.

RESOLUCIÓN No. 17-1-0440-LC



ANDÉN:	1.50 m.
ZONA VERDE:	NO.
ANCHO DE LA CALZADA:	7.00 m, conservar la existente.
VOLADIZO PERMITIDO:	0.60 m. PROPUESTO: 0.60 m.
RECORTES EN ESQUINA:	NO.
ALTURA DEL ANDÉN:	Subir 0.17m, medidos desde el nivel de la calzada.
OCUPACIÓN DE VÍAS:	No se permite.

Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

- Escritura pública N° 9888 del: 28/12/2016 Notaria 2ª de Manizales.
- Certificado de tradición impreso el día 27 de junio de 2017.

Que la existencia y representación legal del titular se encuentran consignadas en certificado expedido por la Cámara de Comercio de Aburra Sur el 27 de junio de 2017.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Diseño Arquitectónico:	Arquitecto YESENIA VANEGAS MEJÍA Matrícula No. A25872015-1060651958
Diseño Estructural:	Ingeniero Civil ROBINSON ALBERTO MORALES GARCÍA Matrícula No. 05202228091 ANT
Estudio De Suelos:	Ingeniero Civil JORGE ALONSO ARISTIZABAL ARIAS Matrícula No. 1720242749 CLD
Diseño De Elementos No Estructurales:	Ingeniero Civil ROBINSON ALBERTO MORALES GARCÍA Matrícula No. 05202228091 ANT
Dirección De Construcción:	Ingeniero Civil ROBINSON ALBERTO MORALES GARCÍA Matrícula No. 05202228091 ANT

Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se encontró que el proyecto no cumplía con la totalidad de la normativa vigente, razón por la cual se hicieron las correspondientes anotaciones en el Acta de Observaciones y Correcciones del 3 de agosto de 2017.

Que mediante oficio del 15 de septiembre de 2017, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2017-0522, en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el titular solicitó prórroga para la entrega de la documentación requerida en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que mediante oficio PCU N° 0491-2017 del 15 de septiembre de 2017, el Curador Urbano amplió el plazo hasta el 9 de octubre de 2017.

Que con fecha del 9 de octubre de 2017, el titular adjuntó los últimos documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el Acta de Observaciones y Correcciones.

RESOLUCIÓN No. 17-1-0440-LC



Que actuando de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1, el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.5 y el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, este despacho expidió el día 27 de octubre de 2017 el documento denominado Acto de Viabilidad, por medio del cual se informa al titular, la viabilidad de expedición de la licencia solicitada, y requiriéndole adjuntar los documentos relacionados en dicho documento (Copias y pagos de impuesto de delineación urbana y expensas).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 2 de noviembre de 2017, a través del titular del trámite de Licencia de Construcción modalidad Obra Nueva.

Que con fecha del 22 de noviembre de 2017, el titular adjuntó los documentos, copias y pagos requeridos en el Acto de Viabilidad.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 18 de la ley 400 de 1997, por ser objeto de la licencia una edificación con área construida mayor de 3000 m², ésta deberá someterse a una supervisión técnica que se adelante según los requisitos del Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Que analizada la documentación se encontró que se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el municipio de Manizales, así:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, y por el Acuerdo 663 de 2007.
- Pieza Intermedia de Planificación N° 12, Acuerdo N° 0713 del 6 de mayo 2009, ajustado por el Acuerdo N° 0771 del 20 de diciembre de 2011
- Ley 400 de 1997.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Que hacen parte de esta resolución, los siguientes planos y documentos:

- Veinticuatro (24) planos arquitectónicos, estudio de tráfico del ascensor (un (1) legajo), veinticinco (25) planos estructurales, memoria de cálculos estructurales (un (1) legajo más un (1) c.d.), estudio de suelos (un (1) legajo).

Que el titular de la licencia presentó oficio mediante el cual manifiesta que el proyecto presentado cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en el REGLAMENTO TECNICO DE INSTALACIONES ELECTRICAS - RETIE.

En cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, el Curador Urbano verificó que el contribuyente pagó las obligaciones tributarias que se causan con ocasión de la expedición de la presente licencia, así:

- Impuesto de delineación urbana: \$30,463,000.00, liquidado por la Unidad de Rentas de la Secretaria de Hacienda del Municipio de Manizales de conformidad con el Acuerdo 0704 del 29 de diciembre de 2008.
 - ✓ Documento de cobro N°. 157426780 (Transacción N°. 42725), cancelado en Banco de Occidente el día 3 de noviembre de 2017.
- Compensación para el pago en dinero de áreas de cesión, liquidado por la Secretaria de Planeación Municipal mediante Resolución N°. 032 (F.C.) del 15 de noviembre de 2017; de acuerdo con la información remitida por el curador mediante oficio PCU N°. 0614-2017 del 31 de octubre de 2017.

RESOLUCIÓN No. 17-1-0440-LC



- ✓ Comprobante Recibo del Banco GNB SUDAMERIS, cancelado el día 20 de noviembre de 2017, por un valor de \$95.941.540.
- Compensación para el pago en dinero por índice de construcción adicional, liquidado por la Secretaria de Planeación Municipal mediante Resolución N°. 033 (F.C.) del 15 de noviembre de 2017; de acuerdo con la información remitida por el curador mediante oficio PCU N°. 0614-2017 del 31 de octubre de 2017.
- ✓ Comprobante Recibo del Banco GNB SUDAMERIS, cancelado el día 20 de noviembre de 2017, por un valor de \$58.737.380.

Que se realizaron los respectivos pagos de expensas al Curador Urbano.

En mérito de lo anterior, el Primer Curador Urbano del Municipio de Manizales,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder la Licencia Urbanística de Construcción solicitada por el Titular y para el predio que a continuación se describen:

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Titular:	ANINVERCON S.A.S
Identificación:	NIT 900526551
Representante legal:	Luis Alfonso Álvarez Molina
Identificación:	C.C. N° 98603331
Ficha Catastral:	0105000003250024000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-783
Dirección:	KR 26 37 24
Barrio:	CERVANTES
Subdivisión del barrio:	CERVANTES

Los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

- Escritura pública N° 9888 del: 28/12/2016 Notaria 2ª de Manizales.
- Certificado de tradición impreso el día 27 de junio de 2017.

La existencia y representación legal del titular se encuentran consignadas en certificado expedido por la Cámara de Comercio de Aburra Sur el 27 de junio de 2017.

ARTICULO SEGUNDO: La presente Licencia Urbanística de Construcción tiene por objeto:

Autorizar las obras de construcción de una (1) edificación destinada a Vivienda Multifamiliar (VM) denominada "Occasum Apartaments", que cuenta con treinta y cinco (35) unidades de vivienda, veintiocho (28) unidades de estacionamiento y veintinueve (29) unidades de depósito y presenta las siguientes características volumétricas:

- Dos (2) sótanos que incluyen parqueaderos y áreas comunales.
- Cinco (5) pisos destinados a vivienda multifamiliar y áreas comunales.
- Terraza descubierta después del piso 5, donde se ubican parte de las áreas comunales.

Todo lo anterior de conformidad con el proyecto presentado.

RESOLUCIÓN No. 17-1-0440-LC



ÁREA BRUTA DEL LOTE	600,00 M2	
ÁREA ANTEJARDÍN	0,00 M2	
ÁREA EFECTIVA DEL LOTE	600,00 M2	
DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREA
PARQUEADEROS	-5,90	564,83 M2
PARQUEADEROS	-3,10	561,63 M2
VIVIENDA	0,00	401,23 M2
VIVIENDA	+3,11	415,26 M2
VIVIENDA	+6,17	415,26 M2
VIVIENDA	+9,23	415,26 M2
VIVIENDA	+12,29	415,26 M2
AZOTEA	+15,00	27,48 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DEL EDIFICIO	3216,21 M2	
ÍNDICES	CÁLCULO	ÁREA PARA CÁLCULO
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	2,00	1200,00 M2
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	1,48	889,75 M2
CONSTRUCCIÓN TOTAL	3,48	2089,75 M2
OCUPACIÓN	0,70	418,65 M2

UNIDADES DE VIVIENDA: TREINTA Y CINCO (35), DE LAS CUALES UNA (1) CUENTA CON LAS CARACTERÍSTICAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

UNIDADES DE ESTACIONAMIENTOS: VEINTIOCHO (28), DE LOS CUALES UNO (1) CUENTA CON LAS CARACTERÍSTICAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

UNIDADES DE DEPÓSITOS: VEINTINUEVE (29).

Lo anterior de acuerdo con los diseños presentados y aprobados por este despacho los cuales hacen parte integral de esta licencia.

Los cuadros de áreas detallados del edificio aprobado, donde se encuentran especialmente las áreas de cada una de las unidades privadas se encuentran consignados en los planos arquitectónicos, los cuales hacen parte integral del presente acto administrativo. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 182 del Decreto 019 de 2012, en el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015 y en oficio 2015EE0107129 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARTICULO TERCERO: Por tratarse de un proyecto clasificado en Categoría Media, según el numeral H.3.1.1 del Título H del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, en cumplimiento de lo establecido en el Numeral H.2.2.3 – *Asesoría Geotécnica en las Etapa de Diseño y Construcción* del mismo Reglamento, la ejecución de las obras autorizadas en la presente resolución deberá contar con el

RESOLUCIÓN No. 17-1-0440-LC



acompañamiento de un Ingeniero Geotecnista facultado para tal fin (ver artículo 28 de la Ley 400 de 1997), quien aprobará durante la ejecución de la obra los niveles y estratos de la cimentación, los procedimientos y el comportamiento durante la ejecución de las excavaciones, rellenos, obras de estabilización de laderas y actividades especiales de adecuación del terreno. Adicionalmente a lo anterior y entre otras actividades, se deberá dar a preservar la estabilidad y evitar asentamientos de las edificaciones aledañas o adyacentes al proyecto, suscribir un acta de vecindad de forma previa al inicio de las obras que deje constancia del estado de las edificaciones y terrenos adyacentes.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 2 del Decreto 1285 de 2015, el titular deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. 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 único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. 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.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
11. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO QUINTO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, es obligación del titular de la licencia instalar un aviso 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 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:

RESOLUCIÓN No. 17-1-0440-LC



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 SEXTO: De acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997, el Titular de la Licencia, el Arquitecto Proyectista, el Ingeniero Civil Calculista, el Ingeniero Civil o Geotecnista, el Urbanizador o Contratista, que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la presente licencia, son responsables de cualquier contravención y/o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 18 de la ley 400 de 1997, por ser objeto de la licencia una edificación con área construida mayor de 3000 m², ésta deberá someterse a una supervisión técnica que se adelante según los requisitos del Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La disposición de materiales y elementos de construcción no podrá hacerse sobre el espacio público. En ningún caso se podrá disponer el material sobrante de excavaciones, cortes, y demás actividades constructivas, en las fuentes de agua circundantes o colindantes con los predios; ni en las franjas de interés ambiental correspondientes a retiros de cauces y nacimientos; estos materiales deberán ser depositados en el Relleno Sanitario o las escombreras dispuestas para tal fin. Igualmente el titular de la Licencia deberá dar cumplimiento al Manual de Mitigación del Impacto Urbano, expedido por la Alcaldía Municipal y en especial con lo establecido en el numeral 11 del mencionado manual.

ARTÍCULO OCTAVO: Para los casos de construcciones clasificadas como unidades inmobiliarias agrupadas (centros habitacionales, conjuntos residenciales, condominios o similares bajo el régimen de propiedad horizontal vigente o concentrados en centros comerciales o similares), deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional N° 1077 de 2015, en lo referente a la prestación del servicio público de aseo, con especial atención a los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

ARTÍCULO NOVENO: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTÍCULO DÉCIMO: Esta Licencia tiene una vigencia de (24) veinticuatro meses, la cual es prorrogable por un plazo adicional de (12) doce meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de dicha prórroga, deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. La prórroga se podrá conceder siempre que se compruebe la iniciación de la obra, de acuerdo al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Contra la presente resolución procederán los recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

RESOLUCIÓN No. 17-1-0440-LC



ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: La parte resolutive del presente acto administrativo deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Manizales, o en cualquier medio de comunicación social, hablado o escrito por cuenta del interesado, en los términos de los artículos 65 de la ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Manizales, el 23 de Noviembre de 2017

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano

Proyectó: Sofía Buitrago
Revisó: Leonardo Cortés

NOTIFICACION PERSONAL: En Manizales, a los _____.
Hora: _____ Notifico personalmente, al titular del inmueble descrito en el encabezado, de la presente RESOLUCION, emanada del despacho del Primer Curador Urbano de Manizales.

Se le hace saber al notificado que contra la presente providencia procederán recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo determinado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

El señor Luis Alfonso Álvarez Molina, representante legal de Aninvercon S.A.S., otorgó poder con presentación personal a la señora Laura Victoria Herrera Marín, identificada con cédula de ciudadanía N°. 1.053.818.434 para adelantar los trámites pertinentes y recibir notificaciones ante este despacho.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO _____
C.C. o Nit