

## RESOLUCIÓN No. 18-1-0037-LC



### MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

### MODALIDAD DEMOLICIÓN PARCIAL - MODIFICACIÓN - ADECUACIÓN

**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:	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>
Titular:	LOAIZA NARANJO JUAN MANUEL
Identificación:	C.C. 75075303
No. de Radicación:	17001-1-17-0255
Fecha de Radicación:	2017.07.10
Ficha Catastral:	0101000003920033000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-28149
Dirección:	KR 23 69A 49
Barrio:	ALTA SUIZA
Subdivisión del barrio:	ALTA SUIZA EST.6
Estrato:	6

Que el titular solicitó una licencia urbanística para ejecutar la(s) siguiente(s) obra(s): Adelantar las obras de demolición parcial, modificación y adecuación total de la edificación existente, con el fin de generar un (1) local destinado a Comercio y/o Servicios que consta de un (1) sótano y dos (2) pisos; de conformidad con el proyecto presentado.

Que la edificación existente fue aprobada originalmente como Vivienda Unifamiliar (VU) por la Secretaria de Obras Públicas del Municipio de Manizales mediante Licencia de Construcción Resolución 224/72 del 08 de noviembre de 1972.

Que la(s) construcción(es) se destinará(n) al siguiente(s) Uso(s):  
Tipo de construcción: **COMERCIO Y/O SERVICIOS**

Que las actividades que se establezcan en la unidad de comercio y/o servicios, deberán ser acordes a las permitidas en la ficha normativa del Sector Normativo 5-3 de la Pieza Intermedia de Planificación N° 5 y a lo establecido en el plan de ordenamiento territorial de Manizales, especialmente en el Artículo 137 del Acuerdo 663 de 2007 el cual modifica el numeral 2.5.6 del componente urbano del plan de ordenamiento territorial.

Que cumple con los paramentos y niveles, así:

VÍA: **Carrera 23 (Av. Santander)**  
SITUAR EL PARAMENTO: A 5.50 m, medidos desde el borde exterior del sardinel y en ningún caso sobrepasando el paramento oficial existente.

## RESOLUCIÓN No. 18-1-0037-LC



ANTEJARDÍN:	4.00 m.
ANDÉN:	1.50 m.
ZONA VERDE:	NO.
RECORTES EN ESQUINA:	NO.
ANCHO DE LA CALZADA:	Conservar la existente.
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° 1354 del: 25/02/2017 Notaria 2ª de Manizales.
- Certificado de tradición impreso el día 29 de junio de 2017.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Diseño Arquitectónico:	Arquitecto GONZALO ZULUAGA LOPEZ Matrícula No. 17700-68421 CLD
Diseño Estructural:	Ingeniero Civil JUAN PABLO GRANADA CASTAÑO Matrícula No. 17202-313206
Estudio De Suelos:	Ingeniero Civil MOISES NORIEGA LARA Matrícula No. 751 CDS
Diseño De Elementos No Estructurales:	Ingeniero Civil MOISES NORIEGA LARA Matrícula No. 751 CDS
Dirección De Construcción:	Arquitecto GONZALO ZULUAGA LOPEZ Matrícula No. 17700-68421 CLD

Que el proyecto fue radicado a ruego del interesado el día 10 de julio del 2017, ya que no presentó la totalidad de los documentos necesarios para que la radicación se realizara en legal y debida forma.

Que el día 13 de julio del 2017, el titular adjuntó los documentos pendientes en la radicación, quedando así el proyecto radicado en legal y debida forma; de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

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 4 de septiembre de 2017.

Que mediante oficio del 13 de octubre de 2017, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2017-0577, en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el apoderado del titular solicitó prórroga para la entrega de la documentación requerida en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que mediante oficio PCU N° 0570-2017 del 13 de octubre de 2017, el Curador Urbano amplió el plazo hasta el 15 de noviembre de 2017.

## RESOLUCIÓN No. 18-1-0037-LC



Que con fecha del 15 de noviembre de 2017, el apoderado del titular adjuntó los últimos documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el Acta de Observaciones y Correcciones.

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 29 de noviembre 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 delimitación urbana y expensas).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 11 de diciembre de 2017, a través del apoderado del titular del trámite de Licencia de Construcción modalidad demolición parcial, modificación y adecuación.

Que con fecha del 25 de enero de 2018, el apoderado del titular adjuntó los documentos, copias y pagos requeridos en el Acto de Viabilidad.

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.
- Acuerdo N° 0732 del 10 de Diciembre de 2009 - Pieza Intermedia de Planificación N° 5.
  - ✓ Sector Normativo 5-3.
- Ley 400 de 1997.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

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

- Dos (2) planos arquitectónicos, cinco (5) planos estructurales, memoria de cálculos estructurales (un (1) legajo y 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 delimitación urbana: \$1,443,000.00, 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.
  - ✓ Documentos de cobro N°. 157426888 y 157426889 (Transacciones N°. 44855 y 44856), cancelados en Davivienda el día 18 de enero de 2018.
- Compensación para el pago en dinero de áreas de cesión, liquidado por la Secretaria de Planeación Municipal mediante Resolución N°. 036 del 12 de diciembre de 2017; de acuerdo con la información remitida por el curador mediante oficio PCU N°. 0683-2017 del 29 de noviembre de 2017.
  - ✓ Transferencia electrónica de Bancolombia al Banco GNB SUDAMERIS, el día 25 de enero de 2018, por un valor de \$11.865.153.

## RESOLUCIÓN No. 18-1-0037-LC



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: LOAIZA NARANJO JUAN MANUEL  
Identificación: C.C. 75075303  
Ficha Catastral: 01010000039200330000000000  
Matrícula Inmobiliaria: 100-28149  
Dirección: KR 23 69A 49  
Barrio: ALTA SUIZA  
Subdivisión del barrio: ALTA SUIZA EST.6

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° 1354 del: 25/02/2017 Notaria 2ª de Manizales.
- Certificado de tradición impreso el día 29 de junio de 2017.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La presente Licencia Urbanística de Construcción tiene por objeto:

Autorizar las obras de demolición parcial, modificación y adecuación total de la edificación existente, con el fin de generar un (1) local destinado a Comercio y/o Servicios que consta de un (1) sótano y dos (2) pisos; de conformidad con el proyecto presentado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA APROBADA EN LIC. 224/72	MODIFICADA / ADECUADA	DEMOLICIÓN	ÁREA CONSTRUIDA AMPLIADA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA
SÓTANO	42,12 M2	36,07 M2	6,05 M2		36,07 M2
PRIMER PISO	112,15 M2	104,21 M2	7,94 M2		104,21 M2
SEGUNDO PISO	91,35 M2	31,94 M2	59,41 M2	10,78 M2	42,72 M2
ÁREAS TOTALES	245,62 M2	172,22 M2	73,40 M2	10,78 M2	183,00 M2
ÁREA BRUTA DEL LOTE	181,00 M2	Según Escritura Pública 1336 del 19/09/1973 otorgada por la Notaria Primera de Manizales		ÁREA EFECTIVA DEL LOTE	
ÁREA ANTEJARDÍN	38,56 M2			142,44 M2	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO				2,50	452,50 M2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO				1,01	183,00 M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO				0,65	92,59 M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN APROBADO LIC. 224/72				0,78	111,47 M2

UNIDADES DE LOCALES: UNA (1)  
UNIDADES DE ESTACIONAMIENTOS: TRES (3)

## RESOLUCIÓN No. 18-1-0037-LC



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

**ARTÍCULO 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 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

## RESOLUCIÓN No. 18-1-0037-LC



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:

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.

**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.

## RESOLUCIÓN No. 18-1-0037-LC



**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.

### NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Manizales, el 26 de Enero de 2018

**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 Juan Manuel Loaiza Naranjo, identificado con cédula de ciudadanía N°. 75.075.303, otorgó poder con presentación personal al señor Gonzalo Zuluaga López, identificado con cédula de ciudadanía N°. 75.065.182 de Manizales, para adelantar los trámites pertinentes y recibir notificaciones ante este despacho.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO \_\_\_\_\_  
C.C. o Nit