

RESOLUCION No. 18-1-0581-LC



MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION

MODALIDAD DEMOLICION TOTAL - 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:	ANTIA VARGAS ALBERTO
Identificación:	C.C. 10286146
No. de Radicación:	17001-1-18-0445
Fecha de Radicación:	2018.08.17
Ficha Catastral:	0104000002140026000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-31417
Dirección:	KR 24 12 29
Barrio:	EL BOSQUE
Subdivisión del barrio:	EL BOSQUE EST. 3
Estrato:	3

Que el titular solicitó una licencia urbanística para ejecutar la(s) siguiente(s) obra(s):

Adelantar la demolición total de la edificación existente, y las obras de construcción de una edificación de cuatro (4) pisos que consta de un (1) local comercial, nueve (9) unidades de vivienda, dos (2) cupos de parqueaderos de carros para residentes, un (1) cupo de parqueadero de carros para visitantes y cinco (5) cupos de parqueaderos de motos para residentes; de conformidad con el proyecto presentado.

Que la(s) construcción(es) se destinará(n) al siguiente(s) Uso(s):

Tipo de construcción: MULTIFAMILIAR
COMERCIO Y/O SERVICIOS

Que a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales, los usos de Vivienda Multifamiliar (VM) y Comercio Minorista Básico (C-1) son permitidos en el Ámbito Normativo N°2.1, en el que se encuentra ubicado el predio objeto del presente trámite.

Que las actividades que se establezcan en el local deberán ser acordes a las permitidas en la ficha normativa correspondiente al Ámbito Normativo N° 2.1 y a lo establecido en el plan de ordenamiento territorial de Manizales, especialmente con los requerimientos específicos establecidos en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA (Tipologías, Características Y Requerimientos De Los Usos Del Suelo).

Que cumple con los paramentos y niveles, así:

De conformidad con lo establecido por la Secretaría de Planeación Municipal en oficio S.P.M 0319-18 del 02 febrero de 2018, así:

VIA:	Carrera 24.
SITUAR EL PARAMENTO:	A 2.40 m, tomados desde el borde exterior del sardinel.
ANTEJARDIN:	NO.
ANDEN:	2.40 m.
ZONA VERDE:	NO.

RESOLUCION No. 18-1-0581-LC



ANCHO DE LA CALZADA:	6.50 m. Conservar la existente.
VOLADIZO PERMITIDO:	0.40 m PROPUESTO: 0.40 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° 8755 del: 10/10/2015 Notaria 2ª de Manizales.
- Certificado de Tradición impreso el 17 de agosto de 2018.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Diseño Arquitectónico:	Arquitecto JUAN DAVID HOYOS ARIAS Matrícula No. A17542008-75106218
Diseño Estructural:	Ingeniero Civil LEONARDO MARULANDA SEPULVEDA Matrícula No. 17202-124689 CLD
Diseño De Elementos No Estructurales:	Ingeniero Civil LEONARDO MARULANDA SEPULVEDA Matrícula No. 17202-124689 CLD
Estudio De Suelos:	Ingeniero Civil LUIS GONZAGA MONTES GALVIS Matrícula No. 1720281186 CLD
Dirección De Construcción:	Ingeniero Civil LEONARDO MARULANDA SEPULVEDA Matrícula No. 17202-124689 CLD
Revisor Independiente De Diseños Estructurales:	Ingeniero Civil JONATHAN FELIPE VANEGAS CASTRO Matrícula No. 17202-195365 CLD

Que de acuerdo con lo estipulado en el artículo A.1.4.1 del decreto 945 de 2017, la edificación por tener más de cinco unidades de vivienda, deberá someterse a una supervisión técnica independiente que se adelante según los requisitos del Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Que de acuerdo con la sección A-6.3.4 del decreto 945 de 2017 y la resolución 463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, la edificación por requerir de supervisión técnica independiente, también deberá contar con la revisión independiente de sus diseños estructurales por parte de un profesional facultado para tal fin.

Que en los planos arquitectónicos se manifestó que el proyecto fue concebido de acuerdo al certificado de área N° 7453-239460-48866-0 del 16 de julio de 2018 expedido por el IGAC, cuya información difiere de lo descrito en el folio de matrícula inmobiliaria, razón por la cual se comprometió a realizar los trámites correspondientes para aclarar el área del lote, aun cuando se deba realizar posteriormente el trámite de Modificación de Licencia de Construcción.

Lo anterior de acuerdo a la Instrucción administrativa N° 13 del 09 de mayo de 2018 expedida por el Superintendente de Notariado y Registro, y para efectos de aclarar el área y los linderos del lote se deberán tener en cuenta los lineamientos y procedimientos establecidos en la Resolución conjunta N° 1732 IGAC N° 221 del 21 de febrero "Por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimiento para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles" expedido por el Superintendente de Notariado y Registro y el Director del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

RESOLUCION No. 18-1-0581-LC



Que el proyecto fue radicado a ruego del interesado el día 17 de agosto del 2018, ya que no presentó la totalidad de los documentos necesarios para que la radicación se realizara en legal y debida forma.

Que el día 24 de agosto del 2018, el apoderado de la 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 2 de octubre del 2018.

Que con fecha del 26 de octubre de 2018, el 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, este despacho expidió el día 26 de octubre de 2018 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 (Pago de expensas e impuesto de delineación urbana).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 30 de octubre de 2018, a través de la titular del trámite de Licencia de Construcción modalidad demolición total y obra nueva.

Que con fecha 31 de octubre de 2018, el titular adjuntó los 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:

- Acuerdo N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales".
- 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, seis (6) planos estructurales, memorias de cálculo estructural (un (1) legajo), estudio de suelos (un (1) legajo), memorial revisión independiente de los diseños estructurales (tres (3) folios).

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: \$7,956,000.00, 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°. 157427423 y 157427424 (Transacciones N°. 54096 y 54097), cancelados en Davivienda el día 31 de octubre de 2018.

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

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

RESOLUCION No. 18-1-0581-LC



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:	ANTIA VARGAS ALBERTO
Identificación:	C.C. 10286146
Ficha Catastral:	0104000002140026000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-31417
Dirección:	KR 24 12 29
Barrio:	EL BOSQUE
Subdivisión del barrio:	EL BOSQUE EST. 3

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° 8755 del: 10/10/2015 Notaria 2ª de Manizales.
- Certificado de Tradición impreso el 17 de agosto de 2018.

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

Autorizar la demolición total de la edificación existente, y las obras de construcción de una edificación de cuatro (4) pisos que consta de un (1) local comercial, nueve (9) unidades de vivienda, dos (2) cupos de parqueaderos de carros para residentes, un (1) cupo de parqueadero de carros para visitantes y cinco (5) cupos de parqueaderos de motos para residentes; de conformidad con el proyecto presentado.

DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREA
PRIMER PISO	0,00	212,02 M2
SEGUNDO PISO	+2,70	199,53 M2
TERCER PISO	+5,40	199,53 M2
CUARTO PISO	+8,10	172,33 M2
TOTAL		783,41 M2
ÁREA DEL LOTE Según Certificado IGAC N° 7453-239460-48866-0 del 16/07/2018		244,00 M2
ÍNDICE	PERMITIDO	PROYECTADO
CONSTRUCCIÓN	2,5	2,43

ÁREA CONSTRUIDA COMERCIO: 21.18 M2
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA: 762.23 M2

UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES: UNA (1)
UNIDADES DE VIVIENDA: NUEVE (9) DE LOS CUALES EL N° 201 CUENTA CON LAS CARACTERÍSTICAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

RESOLUCION No. 18-1-0581-LC



UNIDADES DE PARQUEADEROS PARA CARROS: TRES (3) DE LOS CUALES DOS (2) SON PARA RESIDENTES Y UNO (1) ES PARA VISITANTES Y CUENTA CON LAS CARACTERÍSTICAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

UNIDADES DE PARQUEADEROS PARA MOTOS: CINCO (5) PARA RESIDENTES.

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.

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, modificado por el Decreto 1203 del 12 de julio de 2017, 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, o el acto que la modifique o sustituya, 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 la Autorización de ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. Someter el proyecto supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. 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 constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

RESOLUCION No. 18-1-0581-LC



8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. 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 lo adicione, modifique o sustituya.
10. 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.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistentes.
12. 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.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. 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:

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.

RESOLUCION No. 18-1-0581-LC



De acuerdo con lo estipulado en el artículo A.1.4.1 del decreto 945 de 2017, la edificación por tener más de cinco unidades de vivienda, deberá someterse a una supervisión técnica independiente que se adelante según los requisitos del Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

De acuerdo con la sección A-6.3.4 del decreto 945 de 2017 y la resolución 463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, la edificación por requerir de supervisión técnica independiente, también deberá contar con la revisión independiente de sus diseños estructurales por parte de un profesional facultado para tal fin.

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.

NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Manizales, el 7 de Noviembre de 2018

ING. DIEGO LUIS NARANJO DUQUE
Primer Curador Urbano (E) Resolución 1807 del 08-10-2018

Proyectó: Sofía Buitrago
Revisó: Jorge Luis Gil

RESOLUCION No. 18-1-0581-LC



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.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO _____
C.C. o Nit