

**RESOLUCION No. 18-1-0164-MD
QUE MODIFICA LA RESOLUCION:
Nº. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016,
modificada por la Resolución Nº. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017.**



**MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION
VIGENTE**

**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:	MODIFICACION LICENCIA DE CONSTRUCCION
Titular:	INVERSIONES PAISAJES DEL CERRO S.A.S. (En calidad de Fideicomitente)
Identificación:	NIT 900896782
Representante legal:	Javier Naranjo Mejía
Identificación:	C.C. Nº 79.150.554
Titular:	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - Actuando como vocera del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Paisajes del Cerro Nit. 830053700-6
No. de Radicación:	17001-1-17-0464
Fecha de Radicación:	2017.11.14
Ficha Catastral:	0109000000240007000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-215303
Dirección:	CL 43 5 110
Barrio:	ALTOS DE CAPRI
Subdivisión del barrio:	PALONEGRO O ALTOS DEL ENCENILLO
Estrato:	3
TIPO DE VIVIENDA:	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL V.I.S

Que el titular solicitó modificar la Licencia Urbanística de Construcción modalidad Demolición Total y Obra Nueva otorgada por este despacho mediante Resolución Nº. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016, modificada por la Resolución Nº. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017, cuyo objeto fue el siguiente:

"Adelantar las obras de construcción de la primera etapa del proyecto denominado "Conjunto Cerrado Paisajes del Cerro", la cual se compone de las siguientes edificaciones y áreas exteriores descubiertas:

- *TORRE A: Corresponde a una edificación de trece (13) pisos destinada a vivienda multifamiliar de interés social V.I.S. que consta de cien (100) unidades de vivienda, las cuales se distribuyen en dos (2) unidades estructurales, denominadas etapas 1 y 2.*
- *EDIFICIO COMUNAL: Corresponde a una edificación de tres (3) pisos destinada a parte de las áreas comunales del conjunto (Gimnasio, administración y salón comunal, entre otras).*
- *PORTERIA Y U.T.B: Corresponde a una edificación de un (1) piso destinada a parte de las áreas comunales del conjunto (portería y la unidad técnica de basuras).*

**RESOLUCION No. 18-1-0164-MD
QUE MODIFICA LA RESOLUCION:
N°. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016,
modificada por la Resolución N°. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017.**



- *AREAS EXTERIORES: treinta y ocho (38) parqueaderos descubiertos para residentes, trece (13) parqueaderos descubiertos para visitantes, cuarenta (40) parqueaderos descubiertos para motos, zonas verdes y juegos infantiles.*

Todo lo anterior de conformidad con el proyecto presentado y con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 2218 de 2015 que dice:

Parágrafo 2. Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE A:	6196.72 M ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO COMUNAL:	117.33 M ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PORTERÍA Y U.T.B:	27.64 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA 1:	6341.69 M ²

La presente modificación consiste en lo siguiente:

- Variar totalmente el diseño arquitectónico y estructural del edificio comunal que contiene parte de las áreas comunales del conjunto (Gimnasio, administración, enfermería y salón comunal, entre otras), con el fin de incorporarle un ascensor e incrementando su área construida.
- Incorporar el diseño del tanque de reserva de agua, con su correspondiente cuarto de bombas.
- Modificar en consecuencia de lo anterior, el diseño de las áreas exteriores adyacentes a dichas edificaciones.

ÁREA TOTAL NUEVA CONSTRUIDA A ADICIONAR: 323.09 M²

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

Tipo de construcción: **AGRUPACIÓN O CONJUNTO MULTIFAMILIAR V.I.S.**

Que con la presente modificación no se modifican los paramentos descritos en la Resolución N°. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016, modificada por la Resolución N°. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017.

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° 4466 del: 29/06/2017 Notaria 2ª de Manizales.
- Consulta en la Ventanilla Única de Registro (VUR) impresa el 14 de noviembre de 2017.

**RESOLUCION No. 18-1-0164-MD
QUE MODIFICA LA RESOLUCION:
N°. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016,
modificada por la Resolución N°. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017.**



Que la existencia y representación legal de Inversiones Palonegro Ltda., se encuentra consignada en el certificado expedido a través del Portal de Servicios Virtuales (SII) impresa el 14 de noviembre de 2017.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Diseño Arquitectónico:	Arquitecto LUCAS NARANJO MEJÍA Matrícula No. A15362015-1018440985
Diseño Estructural:	Ingeniero Civil MAURICIO FONSECA SÁNCHEZ Matrícula No. 17202112781 CLD
Estudio De Suelos:	Ingeniero Civil JUAN CARLOS CASTAÑO ARAQUE Matrícula No. 17202-03680 CLD
Diseño De Elementos No Estructurales:	Ingeniero Civil MAURICIO FONSECA SÁNCHEZ Matrícula No. 17202112781 CLD
Dirección De Construcción:	Arquitecto CAROLINA MOLINA GOMEZ Matrícula No. A254502010-30234062

Que el proyecto fue radicado a ruego del interesado el día 14 de noviembre del 2017, ya que no presentó la totalidad de los documentos necesarios para que la radicación se realizara en legal y debida forma.

Que si bien la torre objeto de la presente solicitud ya está sometida al régimen de propiedad horizontal, según la información contenida en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, de acuerdo a consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro del 14 de noviembre de 2017, el titular adjuntó oficio PAI-2017-177 del 15 de noviembre de 2017 y copia de la Escritura pública N° 4466 del 29 de junio de 2017 de la Notaria Segunda de Manizales, donde manifiesta lo siguiente:

(...)

1. Que a la fecha de firma del presente escrito la sociedad Inversiones Paisajes del Cerro S.A.S. ostenta la calidad de Administradora Provisional del Conjunto Cerrado Paisajes del Cerro.
2. Que a la fecha de firma del presente escrito en el Conjunto Cerrado Paisajes del Cerro no se han entregado unidades de dominio privado a terceros.
3. Que a la fecha de firma del presente escrito aún registran bajo la titularidad del Fideicomiso Paisajes del Cerro apartamentos que representan más del 90% de los coeficientes de copropiedad (coeficientes provisionales dado que aún falta la última etapa de reglamento, Ley 675 de 2001, Artículo 7).
4. Que a la fecha de firma del presente escrito no se ha entrega de zonas comunes del Conjunto Cerrado Paisajes del Cerro.

(...)

Que el día 28 de diciembre 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.

**RESOLUCION No. 18-1-0164-MD
QUE MODIFICA LA RESOLUCION:
N°. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016,
modificada por la Resolución N°. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017.**



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 12 de enero de 2018.

Que mediante oficio del 26 de febrero de 2018, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2018-0132, 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 una prórroga de quince (15) días hábiles para la entrega de la documentación requerida en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que mediante oficio PCU N° 0159-2018 del 26 de febrero de 2018, el curador urbano amplió el plazo hasta el 21 de marzo de 2018.

Que con fecha del 21 de marzo 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 2 de abril 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 (Copias, pago de expensas e impuesto de delineación urbana).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 3 de abril de 2018, a través del titular en el trámite de Modificación Licencia de Construcción.

Que con fecha 6 de abril de 2018, el 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.
- Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993
- Ley 400 de 1997.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

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

- Catorce (14) planos arquitectónicos, nueve (9) planos estructurales, memorias de cálculo estructural (tres (3) legajos).

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: \$3,250,000.00, 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.

**RESOLUCION No. 18-1-0164-MD
QUE MODIFICA LA RESOLUCION:
Nº. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016,
modificada por la Resolución Nº. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017.**



- ✓ Documento de cobro N° 157427054 (Transacción N° 48041), cancelado en Bancolombia el día 6 de abril 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,

RESUELVE:

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

Tipo de Solicitud:	MODIFICACION LICENCIA DE CONSTRUCCION
Titular:	INVERSIONES PAISAJES DEL CERRO S.A.S. (En calidad de Fideicomitente)
Identificación:	NIT 900896782
Representante legal:	Javier Naranjo Mejía
Identificación:	C.C. N° 79.150.554
Titular:	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - Actuando como vocera del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Paisajes del Cerro Nit. 830053700-6
No. de Radicación:	17001-1-17-0464
Fecha de Radicación:	2017.11.14
Ficha Catastral:	0109000000240007000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-215303
Dirección:	CL 43 5 110
Barrio:	ALTOS DE CAPRI
Subdivisión del barrio:	PALONEGRO O ALTOS DEL ENCENILLO
Estrato:	3
TIPO DE VIVIENDA:	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL V.I.S

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° 4466 del: 29/06/2017 Notaría 2ª de Manizales.
- Consulta en la Ventanilla Única de Registro (VUR) impresa el 14 de noviembre de 2017.

La existencia y representación legal de Inversiones Palonegro Ltda., se encuentra consignada en el certificado expedido a través del Portal de Servicios Virtuales (SII) impresa el 14 de noviembre de 2017.

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

Modificar la Licencia Urbanística de Construcción modalidad Demolición Total y Obra Nueva otorgada por este despacho mediante Resolución N°. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016, modificada por la Resolución N°. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017, cuyo objeto fue el siguiente:

**RESOLUCION No. 18-1-0164-MD
QUE MODIFICA LA RESOLUCION:
N°. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016,
modificada por la Resolución N°. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017.**



"Adelantar las obras de construcción de la primera etapa del proyecto denominado "Conjunto Cerrado Paisajes del Cerro", la cual se compone de las siguientes edificaciones y áreas exteriores descubiertas:

- *TORRE A: Corresponde a una edificación de trece (13) pisos destinada a vivienda multifamiliar de interés social V.I.S. que consta de cien (100) unidades de vivienda, las cuales se distribuyen en dos (2) unidades estructurales, denominadas etapas 1 y 2.*
- *EDIFICIO COMUNAL: Corresponde a una edificación de tres (3) pisos destinada a parte de las áreas comunales del conjunto (Gimnasio, administración y salón comunal, entre otras).*
- *PORTERIA Y U.T.B: Corresponde a una edificación de un (1) piso destinada a parte de las áreas comunales del conjunto (portería y la unidad técnica de basuras).*
- *AREAS EXTERIORES: treinta y ocho (38) parqueaderos descubiertos para residentes, trece (13) parqueaderos descubiertos para visitantes, cuarenta (40) parqueaderos descubiertos para motos, zonas verdes y juegos infantiles.*

Todo lo anterior de conformidad con el proyecto presentado y con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 2218 de 2015 que dice:

Parágrafo 2. Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE A:	6196.72 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO COMUNAL:	117.33 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PORTERÍA Y U.T.B:	27.64 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA 1:	6341.69 M2"

La presente modificación consiste en lo siguiente:

- Variar totalmente el diseño arquitectónico y estructural del edificio comunal que contiene parte de las áreas comunales del conjunto (Gimnasio, administración, enfermería y salón comunal, entre otras), con el fin de incorporarle un ascensor e incrementando su área construida.
- Incorporar el diseño del tanque de reserva de agua, con su correspondiente cuarto de bombas.
- Modificar en consecuencia de lo anterior, el diseño de las áreas exteriores adyacentes a dichas edificaciones.

ÁREAS CONSTRUIDAS SALÓN SOCIAL:	
AREA TOTAL APROBADA EN LIC. 0184-1-2016:	117.33 M2
AREA TOTAL NUEVA CONSTRUIDA:	48.42 M2
ÁREA TOTAL:	165.75 M2

**RESOLUCION No. 18-1-0164-MD
QUE MODIFICA LA RESOLUCION:
N°. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016,
modificada por la Resolución N°. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017.**



ÁREA CONSTRUIDA CUARTO DE BOMBAS Y TANQUE: 274.67 M2

ÁREA TOTAL NUEVA CONSTRUIDA A ADICIONAR: 323.09 M2

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, 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: Los demás contenidos de la Resolución N°. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016, modificada por la Resolución N°. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017, no sufren modificación alguna y continúan vigentes.

ARTÍCULO CUARTO: La presente Modificación conserva la vigencia de la Licencia original, la cual es prorrogable por un periodo 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 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.

**RESOLUCION No. 18-1-0164-MD
QUE MODIFICA LA RESOLUCION:
N°. 0184-1-2016 del 11 de agosto de 2016,
modificada por la Resolución N°. 17-1-0125-MD del 12 de abril de 2017.**



ARTÍCULO SEXTO: 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 9 de Abril de 2018

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano

Proyectó: Jorge L. Gil
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.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO _____
C.C. o Nit