



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0363

RESOLUCIÓN No. 23-2-0208-LC
Manizales, 5 de julio de 2023

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN
TOTAL Y OBRA NUEVA**

LA CURADORA URBANA NÚMERO DOS 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 POR EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICACIONES

CONSIDERANDO:

1. Que el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, otorgaron y reglamentaron las funciones de los Curadores Urbanos, entre las que se encuentran la expedición de las licencias de urbanización, parcelación, construcción y subdivisión, entre otras.
2. Que OSMOLA TADEUSZ REMIGIUSZ con cédula de extranjería 1235007, quien en adelante se denominará EL TITULAR, radicó en este despacho el día 15 de diciembre de 2022, la solicitud para obtener Licencia de Construcción bajo el radicado No. 17001-2-22-0363, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. El proyecto presentado corresponde a solicitud de Demolición total y obra nueva para la construcción de una edificación de cinco pisos con uso de vivienda bifamiliar **(Vb)**.
4. El proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
 - o Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial - Manizales.
 - o Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificatorios.
 - o Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10
 - o Ámbito Normativo 6.7, con Tratamiento Urbanístico de Consolidación Urbana.
5. Que mediante Certificado Plano Predial Catastral N°3752 del 09 de febrero de 2023 y emitido por la Subdirección de Catastro Masora, se certifican el área y linderos del predio objeto de solicitud de licencia. Con lo cual se hace la revisión del proyecto arquitectónico.



6. Que el proyecto se aprueba con el área y los linderos relacionados en el Certificado Plano Predial Catastral N°3752. El propietario queda condicionado a rectificar el área y linderos del predio para cualquier procedimiento ante la oficina de registro.
7. Que con base en el concepto de norma No. 20-1-0028-CN emitido por La Primera Curaduría Urbana de Manizales, se relaciona el perfil vial del predio objeto de solicitud de licencia de la siguiente manera:

(...)

PARAMENTOS:

ALTO DEL PERRO	
SITUAR EL PARAMENTO	A 4.50 m, medidos desde el borde exterior del sardinel.
ANTEJARDÍN	3.00 m.
ANDÉN	1.50 m.
ANCHO DE LA CALZADA	Existente (6.00 metros aprox)

(Pg. 6 de 10)

8. *Que mediante resolución 0706 del 30 de julio de 2020 "POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA AL PLANO U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO", PLANO U-5 "RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO" Y PLANO D-1 "ÁREAS DE TRATAMIENTO GEOTÉCNICO" PREDIO IDENTIFICADO CON FC No. 1-01-0429-0005-000, SECTOR BARRIO MILÁN, QUE A SU VEZ CONLLEVAN A ACTUALIZAR EL PLANO U-6 "TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS" DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES", se indica en dicha resolución, entre otros aspectos, los siguientes:*

Que las pareas en condición de amenaza y riesgo por deslizamiento en suelo urbano, quedaron definidas en los planos U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO", U-5 "RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO" y D-1 "AREA DE TRATAMIENTO_GEOTECNICO", que forman parte integral del Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenidos de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales".

Que el señor Fernando Escobar Betancourth mediante oficio radicado GED 12385 del 17.03.2020 realizó solicitud de términos de referencia para estudio detallados de amenaza y riesgo para el predio identificado con FC N° -01-0429-0005-000 ubicado en el sector Barrio Milá.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio SPM 20-0855 del 31.03.2020, informó a la Unidad de Gestión del Riesgo -UGR- acerca de la viabilidad para la expedición de términos de referencia de los estudios detallados de las áreas de amenaza y/o riesgo en el referido predio, y dio traslado a dicha Unidad para que adelantara el trámite correspondiente.

Que la Unidad de Gestión del Riesgo mediante oficio N° 763-20 del 11.05.2020, dirigido a la Secretaría de Planeación Municipal, emitió visto bueno y concepto de viabilidad a los estudios detallados presentados.

Que según lo anterior y con el fin de ajustar lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo a lo manifestado en el estudio detallado denominado ESTUDIOS DETALLADOS PARA MITIGAR LA AMENAZA Y/O EL



RIESGO SEGÚN TÉRMINOS DE REFERENCIA UGR 598-20 DE UN LOTE EN EL BARRIO MILAN SECTOR ALTO DEL PERRO" realizado por el Estudios y Logística Ingeniería SAS, se hace necesario realizar una actualización cartográfica de las áreas de amenaza y riesgo por deslizamiento, y las áreas de tratamiento geotécnico (ATG), a los Planos 1.14 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO", IJ-5 "RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO" y D-I "AREA DE TRATAMIENTO_GEOTECNICO".

Que los ajustes que son necesarios realizar en los Planos U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO", U-5 "RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO" y D-1 "ÁREA DE TRATAMIENTO GEOTÉCNICO", conllevan a actualizar el Plano U-6 "TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS"

Que indica la parte resolutive:

ARTÍCULO 1. Realizar la actualización cartográfica de las áreas en condición de amenaza y riesgo por deslizamiento, y de las áreas de tratamiento geotécnico (ATG) en el sector Barrio Milán – predio identificado con FC N° 1-01-0429-0005-000, con base en el Estudio Detallado denominado ESTUDIOS DETALLADOS PARA MITIGAR LA AMENAZA Y/O EL RIESGO SEGÚN TÉRMINOS DE REFERENCIA UGR 598 – 20 DE UN LOTE EN EL BARRIO MILAN SECTOR ALTO DEL PERRO" realizado por el Estudio y Logística Ingeniería SAS, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio N° UGR 763-20 del 11.05.2020 y UGR 762-20 del 11.05.2020, en el Capítulo 18 "OBRAS PROPUESTAS"; el plano de zonificación denominado "Mapa de Uso Potencial del Suelo" (Planos 2 y 10 de abril de 2020), que forman parte integral de la presente Resolución, al igual que el informe técnico de viabilidad de los estudios detallados emitido por la UGR – oficio N° UGR 763-20 del 11.05.2020 y el concepto favorable de la Unidad de Gestión del Riesgo mediante comunicación UGR 762-20 del 11.05.2020.

ARTÍCULO 2. Llevar a cabo la actualización cartográfica temática de las áreas en condición de amenaza y riesgo por deslizamiento, y de las áreas de tratamiento geotécnico (ATG), en el siguiente sector, conforme a los Planos que se anexan y que hacen parte integral de la presente Resolución:

- **Sector Barrio Milán. Predio identificado con FC N° 1-01-0429-0005-000.**

PARÁGRAFO: se hace claridad que el número de la ficha catastral sobre la que se realiza el ajuste cartográfico, No garantiza que ésta continúe igual en el tiempo. El catastro es un elemento dinámico y de constante cambio, siendo el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC autónomo en cuanto a su manejo, quien ajusta, actualiza y modifica; al Municipio solo se le autoriza la entrega para su uso y consulta.

ARTÍCULO 3. Efectuar la actualización cartográfica anotada en la parte motiva del presente Acto Administrativo, en los Planos Oficiales U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO", U-5 "RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO", D-1 "ÁREA DE TRATAMIENTO _GEOTECNICO" y U-6 "TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS" del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Acuerdo N° 0958 de 2017.

ARTÍCULO 4. Para adelantar intervenciones urbanísticas en la parte del predio objeto de la presente actualización cartográfica, el gestor y/o promotor y/o urbanizador queda obligado a ejecutar las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo, de acuerdo con lo



determinado en el Capítulo 16 "MANEJO DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBSUPERFICIALES: Capítulo 18 "OBRAS PROPUESTAS"; el plano de zonificación denominado "Mapa de Uso Potencial del Suelo" (Plano 9 de abril de 2020) y obras de mitigación "Mapa obras propuestas y Localización" (Planos 2 y 10 de abril de 2020), del Estudio Detallado denominado ESTUDIOS DETALLADOS PARA MITIGAR LA AMENAZA Y/O EL RIESGO SEGÚN TÉRMINOS DE REFERENCIA UGR 598 -20 DE UN LQTE EN EL BARRIO MILAN SECTOR ALTO DEL PERRO" realizado por el Estudios y Logística Ingeniería SAS, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio NO UGR 763-20 del 11 y UGR 762-20 del 11.05.2020.

PARÁGRAFO: La totalidad de las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo, derivadas del estudio detallado anteriormente referido, deberán quedar consignadas como obligaciones del titular de la licencia urbanística, para el respectivo control y seguimiento por parte de la autoridad competente.

ARTICULO 5. Hacen parte de la presente resolución los siguientes planos:

- Plano 1. Extracto del Plano U-4. Amenaza por Deslizamiento Urbano (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)
- Plano 2. Ajuste temático del Plano U-4. Amenaza por Deslizamiento Urbano (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)

- Plano 3. Extracto del Plano U-5. Riesgo por Deslizamiento Urbano (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)
- Plano 4. Ajuste temático del Plano U-5. Riesgo por Deslizamiento Urbano

- Plano 5. Extracto del Plano U-6. Área de Tratamiento Geotécnico (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)
- Plano 6. Ajuste temático del Plano U-6. Tratamiento de Zonas de Alto Riesgo

- Plano 7. Extracto del Plano D-1. Área de Tratamiento Geotécnico (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)
- Plano 8. Ajuste temático del Plano D-1. Área de Tratamiento Geotécnico

(...)

9. Que mediante Resolución 0936 del 12 de agosto de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCION No. 0706 DEL 30 DE JULIO DE 2020 Y SE ADOPTA MODIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DE LAS OBRAS PROPUESTAS EN EL PLANO NO 10, PREDIO IDENTIFICADO CON FC NO 01-01-0000-0429-0005-000, SECTOR BARRIO MILAN", se indica en dicha resolución, entre otros aspectos, los siguientes:

Que la Secretaría de Planeación Municipal expidió la RESOLUCIÓN No. 0706 del 30 de julio de 2020 "POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA AL PLANO U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO", PLANO U-5 "RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO" Y 0-1 "ÁREAS DE TRATAMIENTO GEOTÉCNICO" PREDIO IDENTIFICADO CON FC NO. 1-01-0429-0005-000 SECTOR BARRIO MILÁN, QUE A SU VEZ CONLLEVAN A ACTUALIZAR EL PLANO 0-6 "TRATAMIENTO ZONA DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES". de



conformidad con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales, Acuerdo N° 0958 del 02 de Agosto de 2017, y con base en las consideraciones, estudios y procedimientos avalados por la unidad de Gestión del Riesgo —U.G.R., según lo estipulado en la misma.

Que el señor Juan Carlos Jiménez Q, solicitó la modificación de la RESOLUCIÓN No. 0706 del 30 de julio de 2020 con el propósito de ajustar la ubicación de las obras propuestas en el predio identificado con Ficha Catastral NO 0101-0000-0429-0005-000, ubicado en el sector barrio Milán.

Que la Unidad de Gestión del Riesgo mediante oficio UGR N° 1724-22 de 11.07.2022, dirigido a la Secretaría de Planeación Municipal, emitió visto bueno y concepto de viabilidad para la modificación de la Resolución 0706 del 30 de julio de 2020

Que indica la parte resolutive:

ARTÍCULO 1. *Modificar la RESOLUCIÓN No. 0706 del 30 de julio de 2020 "POR MEDIO D LA CUAL SE REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA AL PLANO U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO", PLANO U-5 "RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO Y D-1 "ÁREAS DE TRATAMIENTO GEOTECNICO" PREDIO IDENTIFICADO CON FC NO 1. 01-0429-0005-000 SECTOR BARRIO MILÁN, QUE A SU VEZ CONLLEVAN A ACTUALIZAR EL PLANO U-6 "TRATAMIENTO ZONA DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES", en cuanto a la modificación de la ubicación de las obras propuestas en los estudios detallados correspondientes al predio identificado con **FC N O 01-04-0000-0054-0012-000 localizado el Barrio Milán***

PARÁGRAFO: *Se hace claridad que el número de la ficha catastral sobre la que se realiza el ajuste cartográfico NO garantiza que ésta continúe igual en el tiempo. El catastro es un elemento dinámico y de constante cambio, siendo el Gestor Catastral MASORA autónomo en cuanto a su manejo, quien ajusta, actualiza y modifica; al Municipio solo se le autoriza la entrega para su uso y consulta.*

ARTÍCULO 2. *Aprobar la modificación de la ubicación de las obras propuestas adoptando La plancha No. 10 de mayo de 2022 denominada "Localización obras propuestas" en lugar de la plancha No. 10 denominada "Localización obras propuestas" de abril de 2020, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio UGR No 1724-22 de 11.07. donde se aprueba la modificación de la ubicación de las obras propuestas; que forman parte integral de la presente Resolución.*

(...)

10. Que mediante acta de observaciones Número 0003-2023 de enero 12 de 2023 notificada en la misma fecha mediante oficio SCU No 0043-2023, se solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.
11. Que con fecha 8 de febrero de 2023 presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
12. Que mediante revisiones revK2302_1 realizada por el Arquitecto Kevin Leonardo López Rodríguez el 23 de febrero de 2023 y revJG0201_3 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 24 de febrero de 2023, se



solicitó presentar correcciones al proyecto arquitectónico y estructural.

13. Que mediante revisión a las correcciones aportadas el 8 de febrero de 2023 se emitió el oficio SCU No 0369-2023 del 8 de marzo de 2023 notificado el mismo día donde solicitó ajustar los documentos a los requerimientos arquitectónicos y estructurales, teniendo en cuenta que aun contaban con términos para dar respuesta.
14. Que el día 21 de marzo de 2023, presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
15. Que mediante revisiones revK3003_1 realizada por el Arquitecto Kevin Leonardo López Rodríguez el 30 de marzo de 2023 y revJG0604_2 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 6 de abril de 2023, se solicitó presentar correcciones al proyecto arquitectónico y estructural.
16. Que mediante revisión a las correcciones aportadas el 21 de marzo de 2023 se emitió el oficio SCU No 0564-2023 del 14 de abril de 2023 notificado el mismo día donde solicitó ajustar los documentos a los requerimientos arquitectónicos y estructurales, teniendo en cuenta que aun contaban con términos para dar respuesta.
17. Que el día 17 de abril de 2023, presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
18. Que mediante revisión revK0305_1 realizada por el Arquitecto Kevin Leonardo López Rodríguez del 3 de mayo de 2023, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
19. Que mediante revJG0505_1 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 5 de mayo de 2023, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.
20. Que con las revisiones Arquitectónica y Estructural se aprueban doce (12) planos arquitectónicos y once (11) planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital.
21. Que analizada la documentación se encontró que se dio cumplimiento a las normas de urbanización y construcción vigentes en el Municipio de Manizales consagradas en los Decretos 1077 de 2015 y sus modificatorios, Acuerdo 0958 de 2017 (Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales), Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente) por parte del Proyecto.
22. Que el Proyecto arquitectónico está presentado por el arquitecto CRISTIAN FELIPE OSORIO GARCIA con Matrícula A19562017-1053820747, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero FERNANDO ESCOBAR BETANCURTH con Matrícula 17202-18064, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero FERNANDO ESCOBAR BETANCURTH con Matrícula 17202-18064 y el Constructor responsable es el ingeniero ALONSO AGRUIRRE FANDIÑO con Matrícula 17202-397155.



23. Que la Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de esta licencia urbanística y las copias de las certificaciones que acreditan su experiencia (exigidas en el numeral 7 del artículo 1 de la resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), reposan en el expediente.
24. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherentes a las obras enmarcadas dentro de la presente Licencia de Construcción y tiene por objeto: DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN DE CINCO PISOS CON USO DE VIVIENDA BIFAMILIAR (VB), localizado en el predio denominado LA PALMA Barrio MILAN así:

CUADRO DE ÁREAS (m²)

Predio (Según Certificado Plano Predial Catastral N° 3752)	410,00
Pisos y niveles Licencia	Total
P (-1) - Depósito apartamentos	79,19
P (-2) - Depósito apartamentos	79,19
P1 - N.±0.00 - Parqueaderos	173,07
P2 - N.+2.70 - Apartamento 1	147,05
P3 - N.+5.40 - Apartamento 2	137,70
Área total construida	616,20
Área construida para cálculo de I.C. (Menos área de parqueaderos: 84,82)	531,38

Índices	Norma	Proyectado
Construcción	2.5	1,30
Ocupación	Luego de retiros y aislamientos	0,55

- La edificación cuenta con las siguientes unidades:

Unidades	Cantidad
Apartamentos	2 un
Parqueaderos residentes	2 un
Parqueaderos visitantes	1 un
Depósitos viviendas	3 un

25. Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura pública descrita a continuación:

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
112	19-02-65	SEGUNDA	410,00	100-134003	01-01-00-00-0429-0005-0-00-00-0000

26. Que el Diseño Estructural se ciñe a las disposiciones que contempla el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistente).
27. Que el 19 de mayo de 2023 mediante oficio SCU No 0786-2023 se expide el Acto de Viabilidad para el pago del impuesto de delineación urbana y expensas por cargo variable.



28. Que EL TITULAR, pagó al Municipio de Manizales el 4 de julio de 2023 por concepto del Impuesto de delineación urbana la suma de DOCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS m/cte (\$12.337.310), según documento de cobro No. 1301965468 del 18 de mayo de 2023.
29. Que el día 4 de julio de 2023 se presentaron comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y expensas por cargo variable.
30. Que EL TITULAR, para el uso de los derechos otorgados en la presente licencia de construcción, debe cumplir lo establecido en el reglamento técnico para las instalaciones eléctricas, adoptado por la resolución 90708 de agosto 3 de 2013, expedido por el ministerio de Minas y Energía. RETIE.
31. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, los titulares de la licencia tienen la obligación de identificar las obras de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2.2.6.1.4.9 Identificación de las obras. *El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a 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.

En mérito de lo expuesto:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder Licencia de Construcción para el predio localizado en el Municipio de Manizales en el predio denominado LA PALMA Barrio MILAN, propiedad del señor OSMOLA TADEUSZ REMIGIUSZ con cédula de extranjería



1235007, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
112	19-02-65	SEGUNDA	410,00	100-134003	01-01-00-00-0429-0005-0-00-00-0000

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia tiene por objeto: DEMOLICIÓN TOTAL Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA DE UNA VIVIENDA BIFAMILIAR (VB) DE TRES PISOS Y ESTRUCTURA PARA BODEGA DE DOS PISOS, así:

CUADRO DE ÁREAS (m²)

Predio (Según Certificado Plano Predial Catastral N° 3752)	410,00
Pisos y niveles Licencia	Total
P (-1) - Depósito apartamentos	79,19
P (-2) - Depósito apartamentos	79,19
P1 - N.±0.00 - Parqueaderos	173,07
P2 - N.+2.70 - Apartamento 1	147,05
P3 - N.+5.40 - Apartamento 2	137,70
Área total construida	616,20
Área construida para cálculo de I.C. (Menos área de parqueaderos: 84,82)	531,38

Índices	Norma	Proyectado
Construcción	2,5	1,30
Ocupación	Luego de retiros y aislamientos	0,55

- La edificación cuenta con las siguientes unidades:

Unidades	Cantidad
Apartamentos	2 un
Parqueaderos residentes	2 un
Parqueaderos visitantes	1 un
Depósitos viviendas	3 un

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban doce (12) planos arquitectónicos y once (11) planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital presentados el 17 de abril de 2023:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 12:	PLANTAS DE LOCALIZACIÓN, PERFIL VIAL.
PLANO 2 DE 12:	PLANTA ARQUITECTÓNICA N.±0.00, CUADRO DE ÁREAS Y NOTAS TÍTULOS J Y K (NSR-10)
PLANO 3 DE 12:	PLANTA ARQUITECTÓNICA N.+2.70
PLANO 4 DE 12:	PLANTA ARQUITECTÓNICA N.+5.40
PLANO 5 DE 12:	PLANTA ARQUITECTÓNICA N.-3.00
PLANO 6 DE 12:	PLANTA ARQUITECTÓNICA N.-6.00
PLANO 7 DE 12:	PLANTA DE CUBIERTAS, CORTE ARQUITECTÓNICO A-A'



PLANO 8 DE 12:	CORTE ARQUITECTÓNICO B-B'
PLANO 9 DE 12:	FACHADA NOR OCCIDENTAL
PLANO 10 DE 12:	FACHADA SUR ORIENTE
PLANO 11 DE 12:	FACHADA SUR OCCIDENTAL
PLANO 12 DE 12:	FACHADA NOR ORIENTAL.
PLANOS ESTRUCTURALES	
PLANO 1 DE 11:	PLANTA ESTRUCTURAL VIVIENDA N+/-0.00, DETALLES OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGO, DETALLES CONSTRUCTIVOS MUROS LIVIANOS, DETALLE PLACA SOBRE TERRENO, CUADROS Y NOTAS.
PLANO 2 DE 11:	PLANTA ESTRUCTURAL VIVIENDA N+2.70, DETALLES DE ZAPATAS, CUADRO DE ZAPATAS, DETALLES DE COLUMNAS, DESPIECES DE COLUMNAS, DETALLES DE PANTALLA.
PLANO 3 DE 11:	PLANTA ESTRUCTURAL VIVIENDA N+5.40, N+8.10, DETALLES DE PERFILES METÁLICOS, DETALLES DE CUBIERTA.
PLANO 4 DE 11:	DETALLES DE ESCALERAS TIPO 1, DETALLES DE ESCALERAS TIPO 2, NOTAS ESTRUCTURA METÁLICA, DETALLES DE ENTREPISO METALDECK, NOTAS PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.
PLANO 5 DE 11:	DETALLES ENTREPISO, DETALLES PERFILES METÁLICOS, DESPIECES DE VIGAS.
PLANO 6 DE 11:	DESPIECES DE VIGAS.
PLANO 7 DE 11:	DESPIECES DE VIGAS, DETALLES DE MUROS NO ESTRUCTURALES.
PLANO 8 DE 11:	PLANTA ESTRUCTURAL DEPÓSITO N-6.00, DETALLES DE ZAPATAS, CUADRO DE ZAPATAS, DETALLE DE COLUMNAS, DESPIECE DE COLUMNAS, CUADROS Y NOTAS.
PLANO 9 DE 11:	PLANTA ESTRUCTURAL DEPÓSITO N-3.00, N+/-0.00, DETALLES LOSA DE ENTREPISO, DESPIECE DE VIGAS, NOTAS PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.
PLANO 10 DE 11:	DETALLES Y DESPIECES DE VIGAS.
PLANO 11 DE 11:	DETALLES DE MUROS DE CONTENCIÓN, DETALLES DE PANTALLAS, DETALLES DE ESCALERAS BODEGA, DETALLES CUBIERTA SOBRE ESCALERA BODEGA.

ARTICULO CUARTO: Que EL TITULAR de la licencia debe cumplir con las siguientes obligaciones, de acuerdo con lo exigido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 -Modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017 y el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021 y las demás aquí mencionadas:



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 presente decreto.
6. Someter el proyecto a 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.
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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
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 fideicomiso 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.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
18. Se debe respetar en un todo el sistema estructural presentado y aprobado por medio de la presente resolución.
19. Se deben seguir todas las recomendaciones dadas en el estudio de suelos.



20. Se debe respetar la separación sísmica contra los predios vecinos, calculada según A.6.5 NSR-10, indicada y acotada en planos y aprobada mediante la presente resolución.
21. En caso de que no exista algún elemento de la cimentación, vigas, columnas, muros o que no tenga las dimensiones o refuerzos indicados en los planos aprobados, ellos deberán ser construidos o reconstruidos, según el caso.
22. En los planos no se presentan obras de estabilidad de terrenos (laderas y/o taludes), ni subcimentación, ni submuraciones, por lo cual no se someten a revisión. En caso de requerirse deberán ser diseñadas detalladamente y sometidas a aprobación por parte de la curaduría.
23. De acuerdo con lo especificado en el artículo 19° de la ley 400 de 1997, y mediante modificación realizada en el artículo 5° de la ley 1796 de 2016. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad tanto para los elementos estructurales como no estructurales; con el objeto de garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.
24. El titular queda condicionado a rectificar las área y linderos del predio para cualquier procedimiento ante la oficina de registro y se compromete a realizar las posibles aclaraciones que se requieran ante el IGAC o ante la autoridad competente que así lo solicite.
25. Para adelantar intervenciones urbanísticas en la parte del predio objeto de la actualización cartográfica, el gestor y/o promotor y/o urbanizador queda obligado a ejecutar las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo, de acuerdo con lo determinado en el Capítulo 16 "MANEJO DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBSUPERFICIALES: Capítulo 18 "OBRAS PROPUESTAS"; el plano de zonificación denominado "Mapa de Uso Potencial del Suelo" (Plano 9 de abril de 2020) y obras de mitigación "Mapa obras propuestas y Localización" (Planos 2 y 10 de abril de 2020), del Estudio Detallado denominado ESTUDIOS DETALLADOS PARA MITIGAR LA AMENAZA Y/O EL RIESGO SEGÚN TÉRMINOS DE REFERENCIA UGR 598 -20 DE UN LQTE EN EL BARRIO MILAN SECTOR ALTO DEL PERRO" realizado por el Estudios y Logística Ingeniería SAS, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio NO UGR 763-20 del 1 1 y UGR 762-20 del 1 1.05.2020. **PARÁGRAFO:** La totalidad de las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo, derivadas del estudio detallado anteriormente referido, deberán quedar consignadas como obligaciones del titular de la licencia urbanística, para el respectivo control y seguimiento por parte de la autoridad competente.

ARTÍCULO QUINTO: El alcance de la presente licencia se limita a las obras que se describen en la misma.

ARTÍCULO SEXTO: El Proyecto arquitectónico está presentado por el arquitecto CRISTIAN FELIPE OSORIO GARCIA con Matrícula A19562017-1053820747, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero FERNANDO ESCOBAR BETANCURTH con Matrícula 17202-18064, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero FERNANDO ESCOBAR BETANCURTH con Matrícula 17202-18064 y el Constructor responsable es el ingeniero ALONSO AGRUIRRE FANDIÑO con Matrícula 17202-397155.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La obra de construcción que se autoriza por medio de esta resolución debe sujetarse estrictamente a los preceptos contenidos en el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo- resistente), vigente en el momento de la expedición de la Licencia, así como a las demás normas que regulen la construcción. El titular de la Licencia es el directo responsable de la correcta ejecución y estabilidad de la obra a realizar, de acuerdo con el numeral 5 del Artículo 99 de la ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente licencia de construcción, no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.



ARTÍCULO NOVENO: Las obras deben ser ejecutadas de forma tal que garanticen tanto la salubridad de las personas que allí laboran como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

ARTÍCULO DÉCIMO: Es obligación mantener en la obra la licencia y los planos con constancia de la aprobación, para que sean exhibidos cuando los requiera la autoridad competente.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: El constructor, al concluir las obras de edificación, deberá solicitar Autorización de Ocupación de Inmuebles en los términos del artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 13 del decreto 1203 de 2017:

“Artículo 2.2.6.1.4.1. Autorización de Ocupación de Inmuebles. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1.Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente.

2.Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan

Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la Autorización de Ocupación de Inmuebles.”

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: La responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.



ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano.

El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias de cálculo, son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: El titular de la Licencia deberá mantener la vía pública, parques, zonas verdes y demás espacios comunes, libres de escombros, materiales residuales, basuras, etc., y canalizar aguas lluvias, negras o residuales. Todo material sobrante de excavaciones, cortes y demás actividades constructivas, deberán ser depositados en el relleno sanitario o en las escombreras dispuestas para tal fin y en ningún caso se podrán depositar en fuentes de agua sean estas circundantes, colindantes con el predio o no.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Las redes de servicios públicos domiciliarios, deberán extenderse por vías o zonas públicas. En caso de extenderse por vías o zonas privadas deberá escriturarse la servidumbre a favor de las respectivas entidades de servicios públicos.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: La presente licencia deberá ser publicada en un periódico escrito de amplia circulación en el Municipio de Manizales.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Esta licencia tiene 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 el acto administrativo por medio del cual fue otorgada.

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar **treinta (30) días hábiles antes** del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: Notificar de la presente resolución al señor OSMOLA TADEUSZ REMIGIUSZ con cédula de extranjería 1235007, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición ante el Despacho de la Curadora Urbana Número Dos, y de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, previstos en el artículo



76 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, recursos que se deben interponer al correo electrónico solicitudes@curaduria2manizales.com

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Maria del Socorro

ABOGADA MARIA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO
CURADORA URBANA NÚMERO DOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437/11 modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, se realiza la notificación electrónica al señor OSMOLA TADEUSZ REMIGIUSZ con cédula de extranjería 1235007 de la presente Resolución, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de Manizales. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la presente resolución.

En aras de garantizar la recepción de la presente resolución, solicitamos dar acuse de recibo del mismo.

Proyectó: Karla Llinedy Parra
Revisión Arquitectónica: Arq. Kevin Leonardo López Rodríguez
Revisión Estructural: Ing. Julián Andrés Giraldo Gallego
Revisó y ajustó Abog. María del Socorro Zuluaga R. Curadora