



Verifique Autenticidad
20-2-0050-NG



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-19-0577

RESOLUCION No. 20-2-0050-NG

12 de febrero de 2020

POR MEDIO DE LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

EL CURADOR URBANO NUMERO 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

CONSIDERANDO:

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, construcción, parcelación y demolición, entre otros.

Que ante este despacho se radicó la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Número de radicación:	17001-2-19-0577
Fecha de radicación:	30 de julio de 2019
Solicitante:	INTEGRADORA DE SOLUCIONES S.A.S
Nit:	NIT: 900397354-0
Representante Legal:	ARNOLD JEM CASTRO SOTOMAYOR
Identificación R. Legal	72273533
Matrícula inmobiliaria:	100-19275
Ficha catastral	01-04-00-00-0003-0007-0-00-00-0000
Dirección:	C 21 15 03 K 15 21 06
Barrio:	COLON

Que INTEGRADORA DE SOLUCIONES S.A.S representada por ARNOLD JEM CASTRO SOTOMAYOR adjuntó los documentos legalmente exigidos.

Que, una vez revisada la documentación presentada, el despacho formuló el acta de observaciones 0323-2019 del 3 de septiembre de 2019, la que fue notificada el día 17 de septiembre de 2019.

Que en la revisión estructural el profesional encontró:

OCTUBRE 28 DE 2019

revC2810_4

INTEGRADORA DE SOLUCIONES S.A.S
17001-2-19-0577

A.N. 3.4
Estrato: 3

Proyecto:



Verifique Autenticidad
20-2-0050-NG



**DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA EDIFICACIÓN DE 4 PISOS CON USO COMERCIO EVENTUAL (C-3)
¿SIN PARQUEADERO?**

Considerando:

- Que con fecha abril 11 de 2019 se presentan proyecto arquitectónico, estructural y documentación.
- Que con fecha de agosto 14 de 2019 se presentan memorias de cálculo y cinco (05) planos estructurales.
- Que mediante acta de observaciones No. 0323-2019 se solicitó atender correcciones del proyecto arquitectónico y estructural.
- Que con fecha de octubre 28 de 2019 se presenta oficio con correcciones, cuatro (04) planos estructurales y dos (02) legajos de memorias de cálculo.
- Que mediante revisión revC2810_4 de octubre 28 de 2019 se solicitó atender observaciones no atendidas y nuevas del proyecto estructural.

Después de realizar el acta de observaciones el proyecto no cumplió con:

OBSERVACIONES A LOS NUEVOS DOCUMENTOS PRESENTADOS:

PLANOS ESTRUCTURALES:

1. Las etiquetas del plano estructural 2 y 3 no son claras. Revisar y corregir.
2. No se encuentra representado el vano de las escaleras en plantas estructurales.

OBSERVACIONES ESTRUCTURALES NO ATENDIDAS:

DOCUMENTOS:

1. El constructor responsable debe de firmar los diseños de los elementos no estructurales, según la sección A.1.3.6.5 NSR-10.
2. El profesional que diseña los elementos no estructurales deber firmar o rotular los planos arquitectónicos generales, según la sección A.1.5.2.2 NSR-10.
3. Todos los planos arquitectónicos deben incluir una nota visible que contenga el Grupo de Uso según A.2.5 NSR-10, el Grado de Desempeño de los elementos no estructurales según A.9.2 NSR-10 y el grupo y subgrupo de ocupación según el título K NSR-10. Resolución 0017 del 4 de diciembre de 2017.
4. El ingeniero geotecnista debe de firmar los planos de diseño y construcción que guarden relación con el estudio geotécnico, según H.1.1.2.1 NSR-10.

ESTUDIO DE SUELOS:

1. Legajar estudio de suelos.
2. Revisar los valores de los parámetros Fa y Fv adoptados en función del perfil del suelo tipo E. Estos valores determinan las magnitudes de las fuerzas sísmicas para el análisis y diseño estructural (Tabla A.2.4-3 y 4, NSR-10). Ver página 13 de memorias de cálculo.
3. Anexar estudio de suelos en medio digital.

MEMORIAS DE CÁLCULO:

1. Una descripción del programa de computador utilizado, incluyendo, *Nombre, versión, quien lo desarrolló, principios básicos bajo los cuales se fundamenta el método de análisis (véase A.1.5.3.1, Resolución 0017 del 4 de diciembre de 2017).*



Verifique Autenticidad
20-2-0050-NG



2. El diseñador estructural debe incluir en su descripción las evaluaciones de esbeltez de los elementos utilizados en el programa de computador, explicando, bajo el cumplimiento del Reglamento NSR-10, los efectos de primer orden, de segundo orden y las rigideces que asignó a los miembros estructurales. Las rigideces empleadas deben ser las mismas durante la evaluación de derivas como en la obtención de las fuerzas internas de diseño.
3. Se deben presentar memorias de cálculo completas que contengan:
 - a. Diseño de losas de entepiso.
 - b. Diseño de elementos de cubierta.
4. Una vez atendidas todas las observaciones presentar memorias de cálculo y planos estructurales en medio físico y digital CD.

PLANOS ESTRUCTURALES:

1. Los niveles en el proyecto arquitectónico y estructural no coinciden. Revisar y corregir.
2. No presenta detalles de escaleras.
3. Revisar y corregir las notas generales de especificaciones de acuerdo con el proyecto en consideración.

Elaborado por: CEPC

Que adicionalmente, en la revisión arquitectónica, el profesional encontró:

NOVIEMBRE 14 DE 2019
revK1411_4.doc

INTEGRADORA DE SOLUCIONES S.A.S
17001-2-19-0577

A.N. 3.4
ESTRATO: 3

Proyecto:
DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA EDIFICACIÓN DE 4 PISOS CON USO DE COMERCIO EVENTUAL (C-3) ¿SIN PARQUEADERO?

CUADRO DE ÁREAS (m²)

Lote		pendiente
NIVEL	NUEVA	TOTAL
P1 N. ±0.00	72.00	
P2 N. +2.00	72.00	
P3 N. +5.00	72.00	
P4 N. +8.00	40.10	
Subtotal	256.10	
área total construida		256.10
área construida para cálculo de I.C.		256.10

	Básico	Adicional	Proyectado
Índice de ocupación	--	--	pendiente
Índice de construcción	2.5	N.A.	pendiente

PENDIENTE REVISIÓN DE ÁREAS E ÍNDICES UNA VEZ SE ADJUNTE ARCHIVO DIGITAL CORREGIDO

Considerando:



Verifique Autenticidad
20-2-0050-NG



- Que con fecha julio 30 de 2019 se presentan planos arquitectónicos, estructurales y documentación.
- Que el predio se encuentra dentro del “MACRORPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL ‘CENTRO OCCIDENTE DE COLOMBIA SAN JOSE’...”, adoptado mediante Resolución N°. 1453 de 27 de julio de 2009 y sus modificaciones. En su ARTÍCULO 4.1.2 se indica:

Los tratamientos asignados en el Macroproyecto son las siguientes, de acuerdo con el sector de Planificación, los cuales se encuentran en el plano M-11 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:

- (...)
- Sector Central: Tratamiento de Conservación arquitectónica para aquellos inmuebles que se encuentran identificados en el Plano M-13 BIENES DE INTERES CULTURAL. Para el resto del área del sector centro, el tratamiento aplicable será el de Renovación Urbana mediante la modalidad de Reactivación, sin que se tenga que adelantar el trámite de Plan Parcial
- (...)

PARÁGRAFO 1: Para efectos de la aplicación del presente artículo, entiéndase por:

- Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación: corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican, conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial debe contener normas urbanísticas que permitan el desarrollo individual de los predios mediante licencia de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.
- (...)

(Hoja 23)

“ARTÍCULO 4.1.4: usos en los sectores de planificación del macro proyecto:

(...)

4. SECTOR CENTRAL:

Los usos aplicables para el Sector Central, son los definidos para esta Área en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales vigente o la norma que la adiciones, modifique o sustituya”. (pg.28)

- Que mediante Acta de Observaciones Número. 0323-2019 de 13 de septiembre de 2019 se solicitó presentar, correcciones de proyecto arquitectónico y correcciones de proyecto estructural.
- Que con fecha octubre 28 de 2019 se presentan nuevos planos arquitectónicos
- Mediante revisión revK_1411_4 se analizaron los documentos presentados y se encontró que no se subsanaron todos los requerimientos solicitados en el acta de observaciones

Una vez revisados los documentos presentados se hacen las siguientes observaciones y requerimientos para poder admitir la solicitud de licencia:

OBSERVACIONES A DOCUMENTOS:

1. Atendido
2. Atendido
3. En el certificado de tradición no aparece el área del lote. Se debe solicitar completar información ante la autoridad competente, para revisar el proyecto de acuerdo con información oficial del área. **(No atendido)**

OBSERVACIONES AL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:



Verifique Autenticidad
20-2-0050-NG



1. El proyecto requiere 1 parqueadero por cada 80 m² de área construida. El proyecto presentado no indica esta condicionante (cantidad de parqueaderos). Revisar Tipologías Características y Requerimientos de los Usos del Suelo Urbano POT Manizales para el C-3 propuesto. **(No atendido)**
2. No hay claridad o falta información en plantas y alzados en cuanto a niveles. Relacionar pendiente de las vías en plantas y en alzados, cotas de nivel en diferentes puntos de andén y vía relacionadas con niveles del proyecto, etc. **(No atendido)**
3. El piso de parqueaderos debe cumplir con circulaciones mínimas por norma y el piso debe conectar con el resto de la edificación al interior de éste. Ver numeral 1.2.1.4 PARQUEADEROS, del Anexo Normas Generales POT Manizales. **(No atendido, falta propuesta de parqueaderos)**
4. En el rótulo de los planos debe registrarse la dirección del predio, nombre y matrícula del diseñador de elementos NO estructurales, título del proyecto según modalidad de licencia, nombre de propietario con nro. de cédula y firma. **(Atendido parcialmente, no indicó nombre del propietario con nro. De cédula y firma)**
5. La planta de localización debe presentarse de forma que sean legibles los datos plasmados en ella y completar información como: linderos del predio, pendiente de vías, indicación de paramentos, perfil vial debidamente acotado y presentar en escala adecuada para una lectura óptima. **(Atendido parcialmente: El ancho de la vía es diferente en planta de localización respecto a lo referenciado en planta del primer piso)**
6. En el cuadro de áreas relacionar índices, área del lote y área para I.C. **(Atendido parcialmente:**
 - **Referenciar índices normativos**
 - **Pendiente de justificar área del lote**
7. Atendido
8. No es claro el desarrollo de escaleras en el proyecto. Representar de manera técnica. **(Atendido parcialmente:**
 - **Según planos arquitectónicos las escaleras deben salvar una altura de 3 metros de piso a piso y en planimetría se referencian niveles que no está en concordancia con lo anterior**
 - **No se acotaron huellas y contrahuellas, queda pendiente de revisión.**
 - **Las escaleras que suben del piso 3 a la terraza impiden el libre acceso**
9. Especificar uso en los espacios. **(Atendido parcialmente:**
 - **El baño para personas con movilidad reducida debe indicar como mínimo el giro de la silla de ruedas en el espacio y los elementos que componen el mismo para una lectura clara de un debido funcionamiento**
 - **Como se accede al piso N.+2.50**
10. El proyecto debe garantizar accesibilidad a personas con movilidad reducida en todos los pisos.
 - **Atendido parcialmente, no es claro el desarrollo funcional del salva escaleras, en tanto las columnas ubicadas en zona de escaleras no permiten la continuidad para conectar piso a piso**
11. La planta de cubiertas no es clara en su desarrollo y no se relacionan especificaciones técnicas. **(No atendido)**
12. Dibujar paramentos colindantes en todos los pisos en plantas y dibujar fachadas colindantes y acotar alturas de éstas en fachada. **(No atendido)**
13. Atendido
14. Dibujar pendiente natural del terreno en cortes y relacionar cortes con espacio público y privado. **(Atendido parcialmente, no se dibujó pendiente natural del terreno)**
15. Tener en cuenta para el proyecto, el requerimiento de ascensores por cantidad de pisos del proyecto. Ver:

1.2.3.1.5 ASCENSORES

1. Los edificios de seis (6) o más pisos, cuyo uso esté destinado exclusivamente a vivienda o que en su primer piso contemplen un uso diferente, y los dedicados a otros usos de tres (3) o más pisos, se deben diseñar y construir mínimo con un (1) ascensor. Será necesario que los ascensores tengan paradas en todos los pisos.

(No atendido)

16. Atendido
17. Proyectar voladizos y acotar. **(No atendido)**
18. El proyecto en general debe completar acotamiento general y parcial en plantas y alzados. **(Atendido parcialmente)**
19. Completar información citada a continuación en planos:
 - a) **Atendido**
 - b) **Atendido**
 - c) *Los planos arquitectónicos de elementos arquitectónicos que van a ser diseñados y suministrados por un fabricante, según lo previsto en A.1.3.6.4 y A.1.5.1.2 del Reglamento*



Verifique Autenticidad
20-2-0050-NG



*NSR-10, deben contener notas apropiadas respecto a los requisitos que deben cumplirse según el Reglamento NSR-10. Decreto 0017 del 4 de diciembre de 2017. **(No atendido)***

20. El proyecto debe indicar en planos el cumplimiento de la protección contra incendio y requisitos complementarios del Título J y K de la NSR-10. Deben representarse a manera de memoria, las obligaciones y especificaciones pertinentes para el proyecto propuesto. **(Atendido parcialmente, no se indican de manera comple las disposiciones con las que debe cumplir el proyecto)**
21. Revisar ancho de escaleras según Título K de la NSR-10. Ancho mínimo 1.20. **(No atendido)**
22. No cumple con altura libre mínima en piso sótano – parqueadero. **(Atendido parcialmente:**
 - **No se está teniendo en cuenta estructura la altura libre deberá ser contada desde el piso hasta la parte inferior de las vigas ubicada en entrepiso**
23. El proyecto es susceptible de nuevas observaciones una vez se presente de manera adecuada y técnica con la información integral.

REQUERIMIENTOS A NUEVOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS:

24. La intervención del andén por la carrera 15 no se está llevando a cabo de forma adecuada y La escalinata que se proyecta deberá tener las contrahuellas y huellas reglamentarias. Ajustar, acotar y tener en cuenta:
 6. Los andenes se deben construir con una altura mínima 0,17 y máxima 0,35 metros del nivel de la calzada y la pendiente transversal, será mínimo de 0.5% y máximo de 2%. Los andenes con pendiente longitudinal mayor al 7% deben construirse con materiales no deslizantes.
 8. Se permitirá la interrupción de los andenes sólo con el fin de lograr pequeñas rampas para dar acceso a garajes o parqueaderos exclusivamente, en una distancia equivalente al 20% del ancho del andén, a partir del borde exterior del sardinel sin exceder de 0.50 metros, o podrán ser mayores en las vías en que se especifiquen franjas de amoblamiento superiores a dicha dimensión, en cuyo caso no podrán ser superiores a dichas franjas.
 10. En las calles con pendientes superiores al 22%, el andén podrá construirse en forma de escalinata con acabado en concreto; para su diseño, construcción y/o adaptación se aplicará en lo pertinente, la Norma Técnica Colombiana NTC 4145 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Escaleras", o la norma que la adicione, modifique o complemente.
 11. Se obliga la construcción de vados en todos los cruces peatonales. Para su diseño, construcción y/o adaptación se aplicará en lo pertinente, la Norma Técnica Colombiana NTC 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas", o la norma que la adicione, modifique o complemente.(pg.35 y 36 / Anexo A-5 normas generales /POT-MANIZALES)
25. No se permite hacer aberturas a predios vecinos que estén a menos de tres metros y por ende deberá construirse muros a una altura suficiente o proyectar solución debidamente justificada que limite el registro visual. Ver zona de terraza.
26. Adjuntar copia digital del proyecto una vez se atiendan las observaciones.

Revisar título del proyecto de este documento (objeto de la solicitud). El interesado debe comunicar cualquier observación, falla o error al respecto, de igual manera deben quedar claras las áreas registradas en planos y en común acuerdo con el dibujo, para evitar trámites de cambios posteriores una vez se expida la licencia, que impliquen una nueva radicación.

Revisión: E.A.H_KLR



Verifique Autenticidad
20-2-0050-NG



Dice el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015:

“Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.” (NSFT)

Entiende el despacho, que la norma transcrita, solo permite una única acta de observaciones, que a la luz de la literalidad del artículo y la interpretación que del mismo se puede realizar, si los documentos presentados para acatar lo manifestado en el acta de observaciones no cumplen a cabalidad con lo solicitado, no procede la formulación de una nueva acta de observaciones.

En el caso concreto, se evidencia que en las revisiones realizadas los días 18 de octubre de 14 de noviembre de 2019 apuntan al no cumplimiento de los requerimientos del acta de observaciones 0323-2019 del 13 de septiembre de 2019.

Que conforme a las razones anteriormente expuestas no puede ser otorgada la licencia urbanística solicitada y, por lo tanto, el Curador Urbano Número Dos del Municipio de Manizales

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Negar el otorgamiento de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN a INTEGRADORA DE SOLUCIONES S.A.S, propietaria del predio ubicado en la C 21 15 03 K 15 21 06, conforme a los argumentos expuestos en la parte considerativa del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, no se hará devolución del cargo fijo pagado con la radicación de la solicitud.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar al solicitante de la presente resolución y comunicar de la misma a la Secretaría de Planeación del Municipio, a la Curaduría Urbana Número Uno de Manizales y a la Oficina de Control Urbano de Manizales.

ARTÍCULO CUARTO: Hágase la devolución al solicitante, de los documentos técnicos aportados.

ARTICULO QUINTO: Contra la presente decisión proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano Número Dos y de Apelación para ante la Secretaria de Planeación Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo determinado en el Artículo 74 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Verifique Autenticidad
20-2-0050-NG



RESOLUCION No. 20-2-0050-NG

Pág. 8

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Manizales, 12 de febrero de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

NOTIFICACION PERSONAL. En Manizales, a los _____. Notifico personalmente, a INTEGRADORA DE SOLUCIONES S.A.S con Nit NIT: 900397354-0 de la presente Resolución No. 20-2-0050-NG emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos, se le hace saber al Notificado que contra la presente providencia proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano Número Dos y de Apelación para ante la Secretaria de Planeación Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo determinado en el Artículo 74 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

EL NOTIFICADO -----
C.C. ó NIT. No.