



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0227

**RESOLUCIÓN No. 23-2- 0028 -LC**  
**Manizales, 22 de febrero de 2023**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD 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 CLAUDIA MARCELA BUITRAGO LLANOS identificada con cédula de ciudadanía No. 24.334.898, quien en adelante se denominará LA TITULAR, radicó en este despacho el día 8 de agosto de 2022, la solicitud para obtener Licencia de Construcción bajo el radicado No. 17001-2-22-0227, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. El proyecto presentado corresponde a solicitud de licencia de construcción, en la modalidad de obra nueva en el predio localizado en la K 26 25 02 C 25 26 15 del barrio San Joaquín, para adelantar las obras de construcción de una edificación de 5 pisos con usos mixtos de vivienda multifamiliar (VM) e industria doméstica artesanal (IDA), la cual consta de: 6 unidades de vivienda, un parqueadero para visitante y dos parqueaderos para residentes.
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 6.3, con Tratamiento de Consolidación Urbana.
5. Que mediante Certificado Plano Predial Catastral – Subdirección de catastro. MASORA, No. 3323 con fecha de emisión 30-11-2022, se relacionan área y linderos del predio objeto de la licencia, información con la cual se realiza la revisión del proyecto.



6. La titular queda condicionada 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.
7. Que mediante resolución 1343 de diciembre 23 de 2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA AL PLANO U-4B "AMENAZA POR SUBSIDENCIA" DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, PREDIO IDENTIFICADO CON F.C N° 01-05-00-00-0156-0021-0-00-00-0000 SECTOR BARRIO SAN JOAQUÍN", QUE A SU VEZ CONLLEVA A ACTUALIZAR LOS PLANOS U-11 "SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO", U-28 "ÁREAS DE ACTIVIDAD", U-29 "ÁMBITOS NORMATIVOS", U-30 "TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS", U-31 "ASIGNACIÓN DE USOS" Y U-32 "ASIGNACIÓN DE USOS - ESCALA 1:10.000" DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES", se indica en dicha resolución, entre otros aspectos, los siguientes:

*Que mediante comunicación con radicado GED N° 45167-2021 de 09.09.2021, la señora Claudia Marcela Buitrago Llanos, realizó solicitud de términos de referencia para la elaboración de Estudios Detallados de las áreas de amenaza media por subsidencia de cauces intervenidos construidos.*

*Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio SPM 21-3033 del 14.09.2021, informó a la Unidad de Gestión del riesgo – UGR- a cerca de expedir los términos de referencia para la elaboración de 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° UGR 3098-21 del 16-12-2021, dirigido a la Secretaria de Planeación Municipal, emitió visto bueno y concepto de viabilidad a los estudios detallados presentados, manifestando -entre otros- lo siguiente:*

(...)

*Una vez revisado el estudio de detalle denominado "ESTUDIOS DETALLADOS PARA MITIGAR LA AMENAZA Y/O RIESGO SEGÚN TERMINOS DE REFERENCIA UGR 2616-21 GED 45167- 21 DE UN LOTE EN EL BARRIO SAN JOAQUIN CRA 26 No. 26-15 MANIZALES-CALDAS" realizado por Estylo Ingeniería S.A.S la Unidad de Gestión del Riesgo- UGR concluye que el resultado de este estudio es coherente con las condiciones físicas del terreno y su entorno inmediato, de igual forma, que la metodología empleada le son aplicables al área de estudio especificada, por lo que en consecuencia, emite concepto favorable para el estudio señalado.*

*Así las cosas, de acuerdo con el procedimiento establecido por la Secretaria de Planeación Municipal y la UGR para la expedición de Términos de Referencia para la realización de estudios detallados, así como también para la aprobación de los mismos y su posterior incorporación en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial —POT (conforme numeral 2.2.3.1.3 del DTS Urbano -Procedimiento para la incorporación de los Resultados de Estudios Detallados en el POT), la Unidad de Gestión del Riesgo- UGR emite visto bueno y concepto de viabilidad para la incorporación de los resultados de este estudio en la cartografía oficial de los planos temáticos del Plan de Ordenamiento Territorial —POT, ya que de acuerdo a los resultados del estudio se puede evidenciar que:*

*Los perfiles estratigráficos de las tres (3) perforaciones realizadas en el predio solo uno (1) registra la presencia de rellenos con un espesor aproximado de 0.5 metros, los demás materiales encontrados corresponden a suelo natural. No se encontró nivel freático. Las perforaciones alcanzaron 4,2 metros, 5,4 metros y 3,8 metros respectivamente encontrando a dicha profundidad material rocoso.*

*El plano a adoptar será específicamente el plano de zonificación geotécnica denominado "MAPA USO POTENCIAL DEL SUELO" (Plancha 5).*



Por lo anterior, la Unidad de Gestión del Riesgo solicita muy respetuosamente llevar a cabo los ajustes cartográficos pertinentes al Plano U-48 "AMENAZA POR SUBSIDENCIA URBANO" que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales-POT, para el predio señalado, recategorizando la AMENAZA POR SUBSIDENCIA, de alta a baja, de acuerdo a los resultados del estudio".

Que según lo anterior y con el fin de ajustar lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo manifestado en el Informe Técnico, emitido a través del oficio UGR N° 3098-21 del 16-12-2021, se hace necesario realizar una actualización cartográfica de las áreas de amenaza por subsidencia del plano U-4B "AMENAZA POR SUBSIDENCIA URBANO".

Que los ajustes que son necesarios realizar en el plano U-4B "AMENAZA POR SUBSIDENCIA URBANO" conllevan a actualizar los planos U-11 "SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO", U-28 "ÁREAS DE ACTIVIDAD", U-29 "ÁMBITOS NORMATIVOS", U-30 "TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS", U-31 "ASIGNACIÓN DE USOS" Y U-32 "ASIGNACIÓN DE USOS - ESCALA 1:10.000".

Que indica la parte resolutive:

**ARTICULO 1.** Realizar la actualización cartográfica de las áreas en condición de amenaza por subsidencia en el sector del barrio JOAQUIN, predio identificado con ficha catastral No. 01-05-00-00-0156-0021-0-00-00-0000, con base a la visita técnica realizada por parte de la Unidad de Gestión del Riesgo -UGR- y su correspondiente Informe Técnico, emitido a través del oficio UGR 3098-21 del 16-12-2021, en el plano de zonificación geotécnica denominado "MAPA USO POTENCIAL DEL SUELO" (Plancha 5) y del registro topográfico, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

**ARTICULO 2.** Llevar a cabo la actualización cartográfica temática de las áreas en condición de amenaza por subsidencia, en el siguiente sector, conforme a los planos que se anexan y que hacen parte integral de la siguiente resolución.

**Sector BARRIO SAN JOAQUIN, Predio identificado con FC N° 01-05-00-00-0156-0021-0-00-000000**

**PARAGRAFO:** Se hace claridad que el numero 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.

**ARTICULO 3.** Efectuar la actualización cartográfica anotada en la parte motiva del presente Acto Administrativo. en los Planos Oficiales U-4B "AMENAZA POR SUBSIDENCIA URBANO" del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Acuerdo N° 0958 de 2017.

**ARTICULO 4.** Hacen parte de la presente resolución los siguientes planos:

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

(...)

8. Que mediante acta de observaciones Número 0245-2022 de octubre 4 de 2022 notificada en la misma fecha mediante oficio SCU No 1479-2022, solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico



y estructural.

9. Que mediante oficio recibido el 16 de noviembre de 2022, con radicado interno 2130-2022, se solicita por parte del titular del trámite ampliación de plazo para dar respuesta al acta de observaciones 0245-2022, el cual se concedió mediante oficio SCU No 1972-2022.
10. Que el día 12 de diciembre de 2022 presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones
11. Que mediante revisión revE2112\_1 realizada por el Arquitecto Elkin Arias Hoyos del 21 de diciembre de 2022, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
12. Que mediante revJG2212\_3 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego del 22 de diciembre de 2022, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.
13. Que con las revisiones Arquitectónica y Estructural se aprueban doce (12) planos arquitectónicos, diez (10) planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital.
14. 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.
15. Que el Proyecto arquitectónico está presentado por el arquitecto DANIEL SALGADO HERNANDEZ con Matrícula A171332009-75108357, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero SERGIO GONZALEZ GORDON con Matrícula 17202-330158, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero LUIS GONZAGA MONTES GALVIS con Matrícula 17202-81186, el revisor independiente es el Ingeniero ANDRES FELIPE PINEDA RIVERA con Matricula 051037-0502964 y el Constructor responsable es el ingeniero SERGIO GONZALEZ GORDON con Matrícula 17202-330158.
16. 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.
17. 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: **OBRA NUEVA DE EDIFICACIÓN DE 5 PISOS CON USOS MIXTOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM), INDUSTRIA DOMESTICA ARTESANAL (IDA), CON PARQUEADEROS**, localizado en la Carrera 26 25 02 Calle 25 26 15 Barrio SAN JOAQUIN así:



CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)

LOTE TOTAL (Según certificado plano predial catastral No. 3323 - 30-11-2022)		150,00
NIVEL	NUEVA	TOTAL
P-1 N. -2,95	134,74	
P1 N. ±0,00	124,30	
P2 N. +3,95	127,29	
P3 N. +6,70	127,29	
P4 N. +9,45	85,83	
Subtotal	599,45	
área total construida		599,45
área construida para cálculo de I.C.		370,37

	Básico	Adicional	Proyectado
Índice de ocupación	1.0 luego de retiros	--	0,83
Índice de construcción	2,5	N.A.	2,47

18. Que se describen a continuación las unidades finales y otras características de la edificación objeto de licencia:

Cantidad de Apartamentos	6 un
Parqueaderos Residentes	2 un
Parqueaderos Visitantes	1 un
Industria Doméstica Artesanal	1 un
Vivienda VIS - VIP	NO

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

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
3351	04-11-2021	CUARTA	150.00	100-47048	01-05-00-00-0156-0021-0-00-00-0000

20. Que el Diseño Estructural se ciñe a las disposiciones que contempla el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistente).

21. Que el 19 de enero de 2023 mediante oficio SCU No 0099-2023 se expide el Acto de Viabilidad para el pago del impuesto de delineación urbana y expensas por cargo variable.

22. Que LA TITULAR, pagó al Municipio de Manizales el 1 de febrero de 2023 por concepto del Impuesto de delineación urbana la suma de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA PESOS m/cte (\$9.461.160.00), según documentos de cobro No. 1301270652 / 1301270657 del 16 de enero de 2023.



23. Que el día 10 de febrero de 2023 se presentaron comprobantes de pago del impuesto de delimitación urbana y expensas por cargo variable.
24. Que LA 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.
25. 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 la Carrera 26 25 02 Calle 25 26 15 Barrio SAN JOAQUIN propiedad de la señora CLAUDIA MARCELA BUITRAGO LLANOS identificada con cédula de ciudadanía No. 24.334.898, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:



ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
3351	04-11-2021	CUARTA	150.00	100-47048	01-05-00-00-0156-0021-0-00-00-0000

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia tiene por objeto: **OBRA NUEVA DE EDIFICACIÓN DE 5 PISOS CON USOS MIXTOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM), INDUSTRIA DOMESTICA ARTESANAL (IDA), CON PARQUEADEROS**, así:

CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)

LOTE TOTAL (Según certificado plano predial catastral No. 3323 - 30-11-2022)		150,00
NIVEL	NUEVA	TOTAL
P-1 N. -2,95	134,74	
P1 N. ±0,00	124,30	
P2 N. +3,95	127,29	
P3 N. +6,70	127,29	
P4 N. +9,45	85,83	
Subtotal	599,45	
área total construida		599,45
área construida para cálculo de I.C.		370,37

	Básico	Adicional	Proyectado
Índice de ocupación	1.0 luego de retiros	--	0,83
Índice de construcción	2,5	N.A.	2,47

Se describen a continuación las unidades finales y otras características de la edificación objeto de licencia:

Cantidad de Apartamentos	6 un
Parqueaderos Residentes	2 un
Parqueaderos Visitantes	1 un
Industria Doméstica Artesanal	1 un
Vivienda VIS - VIP	NO

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban doce (12) planos arquitectónicos, diez (10) planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital presentados el 12 de diciembre de 2022:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 12:	LOCALIZACIÓN LINDEROS CUADRO DE ÁREAS
PLANO 2 DE 12:	PLANTA PISO (PARQUEADEROS Y DEPOSITO) NIVEL: -2.95
PLANO 3 DE 12:	PLANTA PISO ACCESO (VM) E INDUSTRIA DOMESTICA ARTESANAL NIVEL: N. ±0.00
PLANO 4 DE 12:	PLANTA PISO 2 (APARTAMENTOS) NIVEL: +3.95



PLANO 5 DE 12:	PLANTA PISO 3 (APARTAMENTOS) NIVEL: +6.70
PLANO 6 DE 12:	PLANTA PISO 4 (APARTAMENTOS) NIVEL: +9.45
PLANO 7 DE 12:	PLANTA DE CUBIERTA
PLANO 8 DE 12:	CORTE 1 - 1'
PLANO 9 DE 12:	CORTE 2 - 2'
PLANO 10 DE 12:	CORTE 3 - 3'
PLANO 11 DE 12:	FACHADA CARRERA 26
PLANO 12 DE 12:	FACHADA CALLE 25
<b>PLANOS ESTRUCTURALES</b>	
PLANO 1 DE 10:	PLANTA ESTRUCTURAL N-5.15, N-3.15, N-2.95, DETALLES DE CIMENTACIÓN, CUADROS Y NOTAS.
PLANO 2 DE 10:	PLANTA ESTRUCTURAL N+0.00, N+3.95, N+6.70, N+9.45.
PLANO 3 DE 10:	PLANTA ESTRUCTURAL N+12.20, PLANTA ESTRUCTURA DE CUBIERTA, DETALLES ELEMENTOS DE CUBIERTA, DETALLES MUROS DE CONTENCIÓN.
PLANO 4 DE 10:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS.
PLANO 5 DE 10:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS.
PLANO 6 DE 10:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS.
PLANO 7 DE 10:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS
PLANO 8 DE 10:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS, DETALLES DE ESCALERAS.
PLANO 9 DE 10:	DESPIECES Y DETALLES DE COLUMNAS, DETALLES Y DESPIECES DE PANTALLAS, DETALLES DE MUROS NO ESTRUCTURALES.
PLANO 10 DE 10:	DESPIECES Y DETALLES DE COLUMNAS, DETALLES DE ENTREPISO.

**ARTICULO CUARTO:** Que LA 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 remplazará 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 19º de la ley 400 de 1997, y mediante modificación realizada en el artículo 5º 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. Como lo establece la Norma Sismo Resistente NSR-10 en su artículo H.2.2.3 — ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

*"H.2.2.3 (...) Así mismo, los proyectos clasificados como categoría Media, Alta o Especial (véase numeral H.3.1.1), deberán contar con el acompañamiento de un Ingeniero Geotecnista, (Título VI de la Ley 400 de 1997, artículo 28) quien aprobará durante la ejecución de la obra los niveles y estratos de cimentación, los procedimientos y el comportamiento durante la ejecución de las excavaciones, rellenos, obras de estabilización de laderas y actividades especiales de adecuación y/o mejoramiento del terreno. Para esto, deberá dejar memoria escrita del desarrollo de dichas actividades y los resultados obtenidos. Especial atención se deberá dar a preservar la estabilidad y evitar asentamientos de las construcciones aledañas o adyacentes al proyecto, para lo cual se deberá implementar las recomendaciones que el diseñador geotécnico del proyecto entregue para tal fin. Se deberá suscribir un acta de vecindad de forma previa al inicio del proyecto que deje constancia del estado de las edificaciones y terrenos adyacentes al proyecto. En caso de que se detecten efectos adversos en las edificaciones vecinas por efecto del desarrollo del proyecto, se deberá implementar una instrumentación adecuada y adoptar las medidas necesarias para evitar la propagación de dichos efectos, sin perjuicio de otro tipo de acciones que se deriven de estos hechos."*

25. La titular queda condicionada 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.

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

**ARTÍCULO SEXTO:** Que el Proyecto arquitectónico está presentado por el arquitecto DANIEL SALGADO HERNANDEZ con Matrícula A171332009-75108357, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero SERGIO GONZALEZ GORDON con Matrícula 17202-330158, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero LUIS GONZAGA MONTES GALVIS con Matrícula 17202-81186, el revisor independiente es el Ingeniero ANDRES FELIPE PINEDA RIVERA con Matrícula 051037-0502964 y el Constructor responsable es el ingeniero SERGIO GONZALEZ GORDON con Matrícula 17202-330158.

**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. La titular de la Licencia es la directa 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:** La titular de la licencia será la 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 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:** La 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 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 los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas

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 a la señora CLAUDIA MARCELA BUITRAGO LLANOS identificada con cédula de ciudadanía No. 24.334.898, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO:** Contra la presenta 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](mailto:solicitudes@curaduria2manizales.com)

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ABOGADA MARIA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO**  
CURADORA URBANA NÚMERO DOS



**Resolución 23-2-0028-LC**

Pag.13

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 a la señora CLAUDIA MARCELA BUITRAGO LLANOS identificada con cédula de ciudadanía No. 24.334.898, 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 Linedy Parra Arias  
Revisión Arquitectónica: Arq. Elkin Arias Hoyos  
Revisión Estructural: Ing. Julián Andrés Giraldo Gallego  
Revisó y ajustó Abog. María del Socorro Zuluaga R. Curadora



## NOTIFICACIÓN PERSONAL ACTOS ADMINISTRATIVOS

En Manizales, el \_\_\_\_\_, se hizo presente en el Despacho de la Curadora Urbana Número Dos de Manizales, el Señor (a) \_\_\_\_\_, quien se identificó con la Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_, con el fin de Notificarse personalmente de la Resolución No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de 2022 expedida por este despacho.

El suscrito notificador deja constancia que contra la misma 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](mailto:solicitudes@curaduria2manizales.com)

El Notificado:

\_\_\_\_\_  
**Firma**

Cédula de Ciudadanía No.

El (a) Notificador (a):

\_\_\_\_\_



## AVISO DE PRENSA

En cumplimiento del Artículo 2.2.6.1.2.3.8 del decreto 1077 de 2015 la Curadora Urbana N° 2 de Manizales informa la expedición de la siguiente licencia:

### LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- RESOLUCIÓN N°: 23-2-0028-LC
- MATRICULA INMOBILIARIA: 100-47048
- FICHA CATASTRAL: 01-05-00-00-0156-0021-0-00-00-0000
- CLASE DE LICENCIA: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
- MODALIDAD: OBRA NUEVA
- TITULAR: CLAUDIA MARCELA BUITRAGO LLANOS
- DIRECCIÓN: CARRERA 26 25 02 CALLE 25 26 15
- BARRIO: SAN JOAQUIN
- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: OBRA NUEVA DE EDIFICACIÓN DE 5 PISOS CON USOS MIXTOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM), INDUSTRIA DOMESTICA ARTESANAL (IDA), CON PARQUEADEROS
- VIGENCIA 36 MESES PRORROGABLES 12 MESES