



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0072

RESOLUCIÓN No. 23-2-0253-LC
Manizales, 31 de agosto de 2023

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 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 la señora MARINA PATIÑO OSPINA identificada con cédula de ciudadanía No 30.285.496, quien en adelante se denominará LA TITULAR, radicó en este despacho el día 24 de marzo de 2023, la solicitud para obtener Licencia de Construcción bajo el radicado No. 17001-2-23-0072, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. Que la señora MARINA PATIÑO OSPINA identificada con cédula de ciudadanía No 30.285.496, quien en adelante se denominará LA TITULAR, concedió poder espacial, amplio y suficiente al arquitecto JUAN PABLO MORALES RAMÍREZ, identificado con cedula de ciudadanía 1.053.817.602, para realizar el tramite de la licencia urbanística.
4. El proyecto presentado corresponde a solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. MODALIDAD: DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN DE CINCO PISOS CON USOS MIXTOS: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM) Y LOCAL DE COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1).
5. Que el proyecto se revisa en su generalidad, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
 - a. Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial - Manizales.
 - b. Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
 - c. Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10.



6. El proyecto se localiza en el **Ámbito Normativo 3.3**, con tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad: Reactivación.
7. Que La Secretaría de Planeación Municipal emitió la resolución N° 0887 del 04 de agosto de 2022: **“POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA AL PLANO U-4 “AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO” DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, PREDIO IDENTIFICADO CON FC N° 010400000670014000000000, SECTOR BARRIO LAS AMÉRICAS”**, donde resuelve:

“ARTICULO 1: Realizar la actualización cartográfica de las áreas en condición de amenaza por deslizamiento en el sector del barrio las américas, predio identificado con ficha catastral No 010400000670014000000000, con base en 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 1620-22 del 29-06-2022 y del anexo fotográfico, 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 deslizamiento, en el siguiente sector, conforme a los planos que se anexan y que hacen parte integral de la presente resolución:

Sector barrio las américas , predio identificado con FC No 010400000670014000000000.

Parágrafo: Se hace claridad que el número de la ficha catastral sobre la que se realiza el ajuste cartográfico NO garantiza que esta continúe igual en el tiempo. El catastro es un elemento dinámico y de constante cambio, siendo el gestor catastral MASORA- Municipios asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño- 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 el plano oficial U-4 **“AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO”** del plan de ordenamiento territorial, de conformidad con el acuerdo No 0958 de 2017.

ARTICULO 4: 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
- (...)”

8. Que La Secretaría de Planeación Municipal emitió la resolución N° 0073 del 27 de enero de 2023: **“POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA AL PLANO U-4 “AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO” DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, PREDIO IDENTIFICADO CON FC N° 010400000670013000000000, SECTOR BARRIO LAS AMÉRICAS”**, donde resuelve:

“ARTICULO 1: Realizar la actualización cartográfica de las áreas en condición de amenaza por deslizamiento en el sector del barrio las américas, predio identificado con ficha catastral No 010400000670013000000000, con base en 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 120-23del 23-01-2023 y del anexo fotográfico, 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 deslizamiento, en el siguiente sector, conforme a los planos que se anexan y que hacen parte integral de la presente resolución:

Sector barrio las américas, predio identificado con FC No 010400000670013000000000.

Parágrafo: Se hace claridad que el número de la ficha catastral sobre la que se realiza el ajuste cartográfico NO garantiza que esta continúe igual en el tiempo. El catastro es un elemento dinámico y de constante cambio, siendo el gestor catastral MASORA- Municipios asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño- 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 el plano oficial U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO" del plan de ordenamiento territorial, de conformidad con el acuerdo No 0958 de 2017.

ARTICULO 4: 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

(...)"

9. Que mediante acta de observaciones 0094-2023 del 27 de abril de 2023, notificada el 28 de abril de 2023, se solicitó atender a observaciones del proyecto arquitectónico y estructural.
10. Que mediante oficio recibido el día 13 de junio de 2023 bajo número de ventanilla única 1122-2023, se solicita por parte del señor JUAN PABLO MORALES RAMÍREZ, en su condición de apoderado, ampliación de plazo para dar respuesta al acta de observaciones 0094-2023
11. Que mediante oficio SCU No 0953-2023, se concede el plazo de 15 días hábiles para dar respuesta al acta de observaciones 0094-2023 en concordancia con el inciso segundo del artículo 19 del decreto 1783 de 2021.
12. Que mediante el oficio SPM 1865-2019 emitido por La Secretaría de Planeación Municipal y concepto de norma N°.22-1-0135-CN, se relaciona el perfil vial del predio identificado con ficha catastral N°.010400000670014000000000, así:

CARRERA 18) - Medidas tomadas en el sitio (Vía arteria secundaria)	
VIA	Carrera 18
ANDÉN	1.20 m
ANCHO DE LA CALZADA	Existente (4.80 metros aprox).



- 13. Que mediante el oficio SPM 1865-2019 emitido por La Secretaría de Planeación Municipal y concepto de norma N°.22-1-0255-CN, se relaciona el perfil vial del predio identificado con ficha catastral N.º01040000006700130000000000, así:

CARRERA 18) - Medidas tomadas en el sitio (Vía arteria secundaria)	
VIA	Carrera 18
ANDÉN	1.20 m
ANCHO DE LA CALZADA	Existente (4.80 metros aprox).

- 14. Que el día 30 de junio de 2023 se recibe vía correo electrónico bajo número de ventanilla única 1258-2023, respuesta al acta de observaciones 0094-2023.
- 15. Que mediante revisión revC0707_3 del 07 de julio de 2023 y revisión revK_1407_1 del 14 de julio de 2023 realizadas por el ingeniero CRISTIAN EDUARDO POLO CANO y el arquitecto KEVIN LEONARDO LÓPEZ respectivamente, se solicitó atender observaciones del proyecto arquitectónico y estructural, las cuales se comunicaron al titular mediante oficio SCU 1132-2023 del 17 de julio de 2023, dado a que contaba con términos para dar respuesta.
- 16. Que el día 24 de julio de 2023 se recibe vía correo electrónico bajo número de ventanilla única 1413-2023, respuesta al oficio SCU No 1132-2023.
- 17. Que mediante resolución 23-2-0239 del 10 de agosto de 2023 se prorrogan los términos para resolver la solicitud de licencia urbanística, acogiéndose este despacho a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 "termino para resolver las solicitudes de licencia, sus modificaciones y revalidación de licencias" del decreto nacional 1077 de 2015:

" (...)

Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que sólo será comunicado

(...)"

- 18. Que mediante informe técnico final revK0408_2 del 3 de agosto de 2023 del arquitecto KEVIN LEONARDO LOPEZ RODRIGUEZ, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
- 19. Que mediante informe técnico final revC1408_1 del 14 de agosto de 2023 del ingeniero civil CRISTIAN EDUARDO POLO CANO, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.



20. Que mediante Certificados Planos Prediales Catastrales: N°4338 del 14 de abril de 2023 y N° 4790 del 12 de mayo de 2023, emitidos por la Subdirección de Catastro Masora, se certifican las áreas y linderos de los predios objeto de solicitud de licencia. Con lo cual se hace la revisión del proyecto arquitectónico por solicitud escrita de la titular recibida el 30 de junio de 2023 con radicado interno 1258-2023.
21. Que el proyecto se aprueba con el área y los linderos relacionados en los Certificados Planos Prediales Catastrales N°4338 y N° 4790. Por lo anterior, la propietaria queda obligada a rectificar el área y linderos del predio para cualquier procedimiento ante la oficina de registro.
22. 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.
23. Que el Proyecto arquitectónico está presentado por el arquitecto JUAN PABLO MORALES RAMÍREZ con Matrícula A25152017-1053817602, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero civil ALEJANDRO MORALES FARFAN con Matrícula 17202-289046 CLD, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero civil LUIS GONZAGA MONTES GALVIS con Matrícula 17202-81186 CLD, el revisor independiente de los diseños estructurales es el ingeniero civil EDUARDO OROZCO LOPEZ con Matrícula 17202-341075 y el Constructor responsable es el arquitecto JUAN PABLO MORALES RAMÍREZ con Matrícula A25152017-1053817602.
24. Que la Copia de la matrícula 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.
25. 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: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. MODALIDAD: DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN DE CINCO PISOS CON USOS MIXTOS: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM) Y LOCAL DE COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)., para los predios identificados con fichas catastrales 1-04-00-00-0067-0014-0-00-00-0000 y 1-04-00-00-0067-0013-0-00-00-0000, Barrio las Américas así:

CUADRO DE ÁREAS (m²)

Predio 1 (Según Certificado plano predial Catastral N°.4338)	77,00
Predio 2 (Según Certificado plano predial Catastral N°.4790)	69,00
Total	146,00
Pisos y niveles Licencia	Nueva
P 1 N.±0.00 y N.+0.50 – Acceso, parqueaderos y local comercial	91,53
P 2 N.+3.20 - Apartamentos	102,61



P 3 N.+5.90 - Apartamentos	107,52
P 4 N.+8.60 - Apartamentos	107,52
P 5 N.+11.30 - Apartamentos	102,78
Área total construida	511,96
Área construida para cálculo de I.C. (Menos área de parqueaderos y cuartos técnicos:64,95)	447,01

Índices	Norma	Proyectado
Construcción	3.5	3.06
Ocupación	Luego de retiros y aislamientos	0,63

26. Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en:

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL	FECHA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
4790	12/05/2023	69.00	100-22776	1-04-00-00-0067-0014-0-00-00-0000
4338	13/07/2023	77.00	100-47526	1-04-00-00-0067-0013-0-00-00-0000

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

28. Que dado a que el proyecto requiere pago de carga urbanística por espacio público, este despacho mediante oficio SCU No 1328-2023, del 18 de agosto de 2023, envió la información correspondiente a la Secretaria de Hacienda Municipal para que se realizara la respectiva liquidación.

29. Que mediante oficio SCU No 1350-2023 del 24 de agosto de 2023 se da claridad al oficio SCU No 1328-2023 en cuanto al valor de (X) para efectos de cálculo y liquidación de la compensación.

30. Que mediante oficio DLI-3126 del 23 de agosto de 2023, recibido en este despacho el día 24 de agosto de 2023 bajo número de ventanilla única 1650-2023, se liquida por parte de la Secretaria de Hacienda Municipal la compensación de carga urbanística por espacio publico a la señora MARINA PATIÑO OSPINA, por valor de \$8.544.332.

31. Que el 25 de agosto de 2023 mediante oficio SCU No 1365-2023 se expide el Acto de Viabilidad para el pago del impuesto de delineación urbana, expensas por cargo variable y carga urbanística por espacio público.

32. Que LA TITULAR, pagó al Municipio de Manizales por concepto del Impuesto de delineación urbana SIETE



MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS m/cte (\$7.625.337.00), el 28 de agosto de 2023 según documento de cobro No1302306967.

33. Que el día 28 de agosto bajo número de ventanilla única 1661-2023, se reciben los comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana, expensas por cargo variable y carga urbanística por espacio publico.
34. 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.
35. 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



para los predios identificados con fichas catastrales 1-04-00-00-0067-0014-0-00-00-0000 y 1-04-00-00-0067-0013-0-00-00-0000, Barrio las Américas, propiedad de la señora MARINA PATIÑO OSPINA identificada con cédula de ciudadanía No 30.285.496, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en:

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL	FECHA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
4790	12/05/2023	69.00	100-22776	1-04-00-00-0067-0014-0-00-00-0000
4338	13/07/2023	77.00	100-47526	1-04-00-00-0067-0013-0-00-00-0000

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia tiene por objeto: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. MODALIDAD: DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN DE CINCO PISOS CON USOS MIXTOS: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM) Y LOCAL DE COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1) así:

CUADRO DE ÁREAS (m²)

Predio 1 (Según Certificado plano predial Catastral N°.4338)	77,00
Predio 2 (Según Certificado plano predial Catastral N°.4790)	69,00
Total	146,00
Pisos y niveles Licencia	
Nueva	
P 1 N.±0.00 y N.+0.50 – Acceso, parqueaderos y local comercial	91,53
P 2 N.+3.20 - Apartamentos	102,61
P 3 N.+5.90 - Apartamentos	107,52
P 4 N.+8.60 - Apartamentos	107,52
P 5 N.+11.30 - Apartamentos	102,78
Área total construida	511,96
Área construida para cálculo de I.C. (Menos área de parqueaderos y cuartos técnicos:64,95)	447,01

Índices	Norma	Proyectado
Construcción	3.5	3.06
Ocupación	Luego de retiros y aislamientos	0,63

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban CUATRO (4) planos arquitectónicos, presentados el 24 de julio de 2023 y ocho (08) planos estructurales, memorias de cálculo, memorial de revisión independiente, informe de revisión independiente y estudio de suelos presentados el 24 de julio de 2023 en medio digital:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 4:	PLANTA ARQUITECTÓNICA N.±0.00, N.+0.50, PLANTA ARQUITECTÓNICA N.+3.20, PLANTA



	ARQUITECTÓNICA N.+5.90 Y PLANTA ARQUITECTÓNICA N.+8.60.
PLANO 2 DE 4:	PLANTA ARQUITECTÓNICA N.+11.30, PLANTA DE CUBIERTAS, PLANO LINDEROS DEL PREDIO, DISTANCIAS DE RECORRIDO A LA SALIDA (TÍTULOS J Y K), TABLA CUANTIFICACIÓN DE PARQUEADEROS.
PLANO 3 DE 4:	CORTE ARQUITECTÓNICO B-B', PLANTA DE LOCALIZACIÓN Y CUADROS DE ÁREAS.
PLANO 4 DE 4:	FACHADA FRONTAL, FACHADA POSTERIOR, CORTE ARQUITECTÓNICO A-A', DETALLES Y NOTAS (TÍTULO A NSR-10).
PLANOS ESTRUCTURALES	
PLANO E1	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PLANTA DE LOCALIZACIÓN DE COLUMNAS PLANTA DE LOCALIZACIÓN DE CIMENTOS DETALLES DE LOSA DE CONTRAPISO DETALLES DE DADOS DE CIMENTACIÓN DETALLE DE MURO DE CONTENCIÓN
PLANO E2	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DESPIECE DE CAISSON CUADRO DE TRASLAPOS CUADRO DE GANCHOS
PLANO E3	DETALLE DE MUROS DE CONTENCIÓN CUADRO DE GANCHOS Y TRASLAPOS
PLANO E4	PLANTA DE FUNDACIÓN N.E.-0.20M PLANTA DE ENTREPISO N.E.+3.15M. PLANTA DE ENTREPISO N.E.+5.85M. PLANTA DE ENTREPISO N.E.+8.55M. PLANTA DE ENTREPISO N.E.+11.25M. PLANTA DE CUBIERTA N.E.+14.00M. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DETALLES DE LOSA DE CONTRAPISO DETALLES DE MURO DE CERRAMIENTO DETALLES DE CUBIERTA
PLANO E5	DESPIECE DE COLUMNAS DESPIECE DE VIGAS ESPECIFICACIONES PARA COLUMNAS ESPECIFICACIONES PARA VIGAS LONGITUDES DE ANCLAJES LONGITUDES DE GANCHOS TABLA DE TRASLAPOS
PLANO E6	DESPIECE DE COLUMNAS DESPIECE DE VIGAS ESPECIFICACIONES PARA COLUMNAS ESPECIFICACIONES PARA VIGAS



	LONGITUDES DE ANCLAJES LONGITUDES DE GANCHOS SECCIONES TRANSVERSALES COLUMNAS SECCIONES TRANSVERSALES VIGAS TABLA DE TRASLAPOS CUADRO DE RECUBRIMIENTOS DETALLE DE BARRAS CUANTIFICACIÓN DE FUEGO
PLANO E7	DETALLES DE ELEMENTOS DE ENTREPISO DETALLES DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
PLANO E8	DETALLE Y DESARROLLO DE ESCALERAS

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 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 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.
 20. 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.
 21. Se deben respetar todas las recomendaciones dadas en el estudio de suelos.
 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 la sección A.1.4.1 del Reglamento NSR-10 (modificada por el decreto 945 de 2017) se establece que en toda edificación que forme parte de un programa de cinco o más unidades de vivienda será obligatoria la supervisión técnica independiente itinerante, según lo requerido por el título I del reglamento NSR-10.
 24. 1.1.2.1.4 — OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR — *“Según lo establecido en el párrafo 3 del Artículo 18 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, la supervisión técnica independiente se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los ensayos de comprobación técnica de calidad de los materiales y demás controles de calidad que la ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o el supervisor técnico independiente. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en las actas del proceso de supervisión de la obra.”*
 25. Se deberá cumplir lo indicado en: H.2.2.3 — ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN — *“(…) Así mismo, los proyectos clasificados como categoría Media (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 aleatorias 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.”*



26. 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 JUAN PABLO MORALES RAMÍREZ con Matrícula A25152017-1053817602, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero civil ALEJANDRO MORALES FARFAN con Matrícula 17202-289046 CLD, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero civil LUIS GONZAGA MONTES GALVIS con Matrícula 17202-81186 CLD, el revisor independiente de los diseños estructurales es el ingeniero civil EDUARDO OROZCO LOPEZ con Matrícula 17202-341075 y el Constructor responsable es el arquitecto JUAN PABLO MORALES RAMÍREZ con Matrícula A25152017-1053817602.

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: Los titulares de la Licencia deberán 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 quede 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 JUAN PABLO MORALES RAMIREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 1.053.817.602 en su calidad de apoderado de la señora MARINA PATIÑO OSPINA con cédula de ciudadanía 30.285.496, 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

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 a al señor JUAN PABLO MORALES RAMIREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 1.053.817.602 en su calidad de apoderado de la señora MARINA PATIÑO OSPINA con cédula de ciudadanía 30.285.496 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: Andrea Zuluaga Ramirez
Revisión Arquitectónica: Arq. Kevin Leonardo López
Revisión Estructural: Ing. Cristian Eduardo Polo
Revisó y ajustó: Abog. María del Socorro Zuluaga R. Curadora



CURADORA URBANA
dos de Manizales

Ab. Maria del Socorro Zuluaga R.



www.
curaduria2
manizales
.com

 Cra. 24 # 53A - 27
Barrio Arboleda

 7:00 a.m - 4:00 p.m
 (606) 8900812

 curadora@curaduria2manizales.com
solicitudes@curaduria2manizales.com