



**EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0352**

**RESOLUCIÓN No. 24-2-0153-LC**  
**Manizales, 22 de mayo de 2024**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD RESTAURACION  
Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**

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 GERMAN DARIO ZAPATA PALACIOS con cédula de ciudadanía No. 75.081.056 y DIANA MARCELA ZAPATA PALACIOS con cédula de ciudadanía No. 30.325.700, quienes en adelante se denominarán LOS TITULARES, radicaron en este despacho el día 1 de diciembre de 2023, la solicitud para obtener Licencia de Construcción bajo el radicado No. 17001-2-23-0352, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. Que mediante radicación 17001-2-22-0316 se había solicitado reconocimiento y licencia de construcción en modalidad modificación, ampliación y reforzamiento estructural para el predio objeto de esta solicitud; el cual fue negado mediante resolución 23-2-0098-NG del 25 de abril de 2023.
4. El proyecto presentado corresponde a solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD RESTAURACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE EDIFICACIÓN DE 2 PISOS CON USOS C-3 Y S-9 en los predios localizados en la C 20 22 38/40 y C 20 22 48 del barrio CENTRO.
5. 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 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA LOCALIZADOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANIZALES, CALDAS
  - o Decreto N° 2178 de 1996 (CH)
  - o Resolución 0785 del 31 de Julio de 1998
  - 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.





- *Ámbito Normativo 1 con Tratamiento de Conservación modalidad Centro Histórico*
- 6. Que el proyecto se aprueba con el área y linderos del certificado catastral de MASORA 565 y 566 por solicitud escrita del propietario quien queda condicionado a rectificar el área del predio para cualquier procedimiento ante la oficina de registro.
- 7. Mediante oficio S.P.M. 19-4667 de octubre 21 de 2019 la Junta de Protección del Patrimonio Cultural-Físico del Municipio de Manizales otorga concepto favorable al proyecto.
- 8. Mediante Resolución Número 0339 de abril 19 de 2021 el Ministerio de Cultura Autoriza la intervención de los predios objeto de la solicitud.
- 9. Que el proyecto requiere de la compensación de ocho (8) parqueaderos teniendo en cuenta la consideración de la norma general del POT. Los cupos de parqueaderos exigidos en el uso (4 Cupos para el primer piso y 4 Cupos para el segundo piso) se proyectan en el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 100-1289 y Ficha Catastral 1-05-0000-0005-0017-0-0000-0000 localizado en la Carrera 23 # 17 - 42 de los mismos propietarios que tiene uso de suelo de parqueadero con Cámara de Comercio Matrícula N 60375 y que se encuentra dentro del radio de 200m que indica la Norma General del POT en su sección PARQUEADEROS:  
  
“(…) *15. Para las actividades de Usos Permitidos que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del mismo, podrán ser resueltos en edificación especializada a menos de 200 metros, cuya propiedad y utilización sean exclusivos del uso que los genera (debidamente inscritos en la matrícula inmobiliaria); ó podrán ser compensados al Fondo para la Compensación de Parqueaderos.*  
  
*16. En los Bienes de Interés Cultural que no puedan cumplir las cuotas de parqueaderos reguladas para los mismos, se podrán compensar en el Fondo para la Compensación de Parqueaderos que trata el numeral anterior.*  
“(…)”
- 10. Que mediante acta de observaciones número 0024-2024 de enero 19 de 2024 notificada el 22 de enero de 2024 mediante oficio SCU No 0152-2024, solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto estructural.
- 11. Que el 8 de febrero de 2024 presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
- 12. Que mediante revisiones revH2102\_1 y revJG2802\_4 realizadas por el Arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio el 21 de febrero de 2024 y por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 28 de febrero de 2024, se observan aspectos no atendidos del proyecto estructural y teniendo en cuenta que aun contaban con términos para dar respuesta, se emitió oficio SCU 0461-2024 del 7 de marzo de 2024 notificado el mismo día.
- 13. Que el día 21 de marzo de 2024, presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.



14. Que mediante revisión revJG2004\_5 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 20 de abril de 2024, se observan aspectos no atendidos del proyecto estructural y teniendo en cuenta que aun contaban con términos para dar respuesta, se emitió oficio SCU 0703-2024 del 22 de abril de 2024 notificado el mismo día.
15. Que el día 26 de abril de 2024, presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
16. Que mediante revJG2604\_2 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 26 de abril de 2024, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.
17. Que mediante revisión revH2904\_1 realizada por el Arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio del 29 de abril de 2024, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
18. Que con las revisiones Arquitectónica y Estructural se aprueban cuatro (4) planos arquitectónicos, ocho (8) planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital.
19. 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.
20. Que el proyecto arquitectónico está presentado por la arquitecta LAURA BEATRIZ MEJIA NARIÑO con matrícula 17700-36809, los cálculos estructurales fueron elaborados por la ingeniera ERICA JOHANA RINCON VIDAL con matrícula 17202-259502, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero JORGE ALONSO ARISTIZABAL con matrícula 17202-42749 y el constructor responsable es el arquitecto JUAN DAVID ARIAS OSORIO con matrícula A2542016-1053806829.
21. 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.
22. 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 RESTAURACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE EDIFICACIÓN DE 2 PISOS CON USOS C-3 Y S-9**, localizado en la Calle 20 22 38 40 / Calle 20 22 48 / Carrera 23 17 44 48 Barrio CENTRO así:

CUADRO DE ÁREAS (m2)

LOTE 105000000460002000000000 (Certificado MASORA 565)	250,00
LOTE 105000000460003000000000 (Certificado MASORA 566)	250,00
LOTE TOTAL 02 Y 03	500,00



NIVEL	RESTAURACIÓN Y REFORZAMIENTO	TOTAL
P1 N.-0,14 y N.+0,57	399.78	399.78
P2 N.+4,47	394.89	394.89
Subtotal	794.67	
Área Total Construida		794.67
Área Total Construida para I.C.		794.67
	Básico	Proyectado
Índice de Ocupación	1,00	0,80
Índice de Construcción	6,00	1,53

23. 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
2460	22-10-62	SEGUNDA	250.00	100-88459	01-05-00-00-0046-0002-0-00-00-0000
692	4-08-69	TERCERA	250.00	100-88391	01-05-00-00-0046-0003-0-00-00-0000
1251	15/4/2016	CUARTA	312.00	100-1289	01-05-00-00-0005-0017-0-00-00-0000

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

25. Que el 9 de mayo de 2024 mediante oficio SCU No 0807-2024 se expide el Acto de Viabilidad para el pago del impuesto de delineación urbana y expensas por cargo variable.

26. Que LOS TITULARES, pagaron al Municipio de Manizales el 20 de mayo de 2024 por concepto del Impuesto de delineación urbana la suma de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS m/cte (\$9.834.836.00), según documento de cobro No. 1303441287 del 2024-05-07

27. Que el día 21 de mayo de 2024 se presentaron comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y expensas por cargo variable.

28. Que LOS TITULARES, para el uso de los derechos otorgados en la presente licencia de construcción, deben 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.

29. 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 Calle 20 22 38 40 / Calle 20 22 48 / Carrera 23 17 44 48 Barrio CENTRO propiedad de los señores GERMAN DARIO ZAPATA PALACIOS con cédula de ciudadanía No. 75.081.056 y DIANA MARCELA ZAPATA PALACIOS con cédula de ciudadanía No. 30.325.700, 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
2460	22-10-62	SEGUNDA	250.00	100-88459	01-05-00-00-0046-0002-0-00-00-0000
692	4-08-69	TERCERA	250.00	100-88391	01-05-00-00-0046-0003-0-00-00-0000
1251	15/4/2016	CUARTA	312.00	100-1289	01-05-00-00-0005-0017-0-00-00-0000

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia tiene por objeto: **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD RESTAURACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE EDIFICACIÓN DE 2 PISOS CON USOS C-3 Y S-9**, así:

CUADRO DE ÁREAS (m2)

LOTE 105000000460002000000000 (Certificado MASORA 565)	250,00
LOTE 105000000460003000000000 (Certificado MASORA 566)	250,00
LOTE TOTAL 02 Y 03	500,00



NIVEL	RESTAURACIÓN Y REFORZAMIENTO	TOTAL
P1 N.-0,14 y N.+0,57	399.78	399.78
P2 N.+4,47	394.89	394.89
Subtotal	794.67	
Área Total Construida		794.67
Área Total Construida para I.C.		794.67
	Básico	Proyectado
Índice de Ocupación	1,00	0,80
Índice de Construcción	6,00	1,53

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban cuatro (4) planos arquitectónicos, ocho (8) planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital presentados el 26 de abril de 2024:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 4:	LOCALIZACIÓN Y ÁREAS
PLANO 2 DE 4:	PLANTAS PISO 1 Y 2
PLANO 3 DE 4:	PLANTA DE CUBIERTAS, FACHADA Y DETALLES
PLANO 4 DE 4:	CORTES
PLANOS ESTRUCTURALES	
PLANO 1 DE 8:	PLANTA ESTRUCTURAL N-0.14, N-0.07, DETALLES DE CIMENTACIÓN PROFUNDA TIPO CAISSON.
PLANO 2 DE 8:	PLANTA ESTRUCTURAL N+0.57, N+2.24, N+4.47.
PLANO 3 DE 8:	PLANTA ESTRUCTURAL N+7.87, N+8.87, DETALLES ARRIOSTRAMIENTO CERCHAS DE CUBIERTA.
PLANO 4 DE 8:	DETALLES Y DESPIECES DE VIGAS.
PLANO 5 DE 8:	DETALLES Y DESPIECES DE VIGAS, DETALLES Y DESPIECES DE COLUMNAS.
PLANO 6 DE 8:	DETALLES DE CERCHAS DE CUBIERTA EN MADERA.
PLANO 7 DE 8:	DETALLES DE VIGAS, DETALLES DE COLUMNAS, DETALLE DE ESCALERAS, DETALLE LOSA DE ENTREPISO, DETALLES DE CERCHAS DE CUBIERTA EN MADERA, CUADROS Y NOTAS TÉCNICAS.
PLANO 8 DE 8:	DETALLES DE MUROS NO ESTRUCTURALES.

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.





2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.  
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
18. Se debe respetar en un todo el sistema estructural presentado y aprobado por medio de la presente resolución.
19. Se deben seguir todas las recomendaciones dadas en el estudio de suelos.
20. Se debe respetar la separación sísmica contra los predios vecinos, calculada según A.6.5 NSR-10, indicada y acotada en planos y aprobada mediante la presente resolución.
21. En caso de que no exista algún elemento de la cimentación, vigas, columnas, muros o que no tenga las dimensiones o refuerzos indicados en los planos aprobados, ellos deberán ser construidos o reconstruidos, según el caso.
22. En los planos no se presentan obras de contención de tierras, ni de estabilidad de terrenos (laderas y/o taludes), ni subcimentación, ni submuraciones, por lo cual no se someten a revisión. En caso de requerirse deberán ser diseñadas detalladamente y sometidas a aprobación por parte de la curaduría.



23. De acuerdo con lo especificado en el artículo 19° de la ley 400 de 1997, y mediante modificación realizada en el artículo 5° de la ley 1796 de 2016. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad tanto para los elementos estructurales como no estructurales; con el objeto de garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.
24. Los Titulares quedan condicionados 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:** El proyecto arquitectónico está presentado por la arquitecta LAURA BEATRIZ MEJIA NARIÑO con matrícula 17700-36809, los cálculos estructurales fueron elaborados por la ingeniera ERICA JOHANA RINCON VIDAL con matrícula 17202-259502, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero JORGE ALONSO ARISTIZABAL con matrícula 17202-42749 y el constructor responsable es el arquitecto JUAN DAVID ARIAS OSORIO con matrícula A2542016-1053806829.

**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. Los titulares de la Licencia son los directos responsables 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:** Los titulares de la licencia serán los responsables 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 sismo resistencia 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 la norma 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 veinticuatro (24) 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 a los señores GERMAN DARIO ZAPATA PALACIOS con cédula de ciudadanía No. 75.081.056 y DIANA MARCELA ZAPATA PALACIOS con cédula de ciudadanía No. 30.325.700, 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 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 de la presente Resolución, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de Manizales a los señores GERMAN DARIO ZAPATA PALACIOS con cédula de ciudadanía No. 75.081.056 y DIANA MARCELA ZAPATA PALACIOS con cédula de ciudadanía No. 30.325.700, 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 Llinary Parra Arias  
Revisión Arquitectónica: Arq. Carlos Andrés Herrera Osorio  
Revisión Estructural: Ing. Julián Andrés Giraldo Gallego  
Revisó y ajustó Abog. María del Socorro Zuluaga R. Curadora