



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0339

RESOLUCIÓN No. 24-2-0171-RE/LC
Manizales, 5 de junio de 2024

POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN 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 la sociedad TABARES Y C & CIA S. EN C con NIT 901.207.888-1, representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO TABARES LOAIZA identificado con cédula de ciudadanía número 10.284.527, quien en adelante se denominará LA TITULAR, radicó en este despacho el día 21 de noviembre de 2023 la solicitud para obtener Reconocimiento de la existencia de una edificación y licencia de construcción bajo el radicado No. 17001-2-23-0339, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077- 2015.
3. Que mediante declaración presentada el titular manifestó bajo la gravedad de juramento acorde con los artículos 2.2.6.4.1.1 y 2.2.6.4.2.2 del decreto nacional 1077 de 2015 modificado por el decreto 1333 de 2020, que los desarrollos arquitectónicos se ejecutaron sin obtener licencias y que la construcción se concluyó antes del 18 de julio de 2012.
4. El proyecto presentado corresponde a una solicitud de reconocimiento y licencia de construcción en modalidad ampliación, modificación y reforzamiento estructural en edificación de tres pisos con uso de vivienda multifamiliar (VM); Se convierte en edificación de cuatro pisos con uso de vivienda multifamiliar (VM).
5. Que el proyecto se revisa en su generalidad, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
 - o *Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial - Manizales.*



- Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
 - Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10.
 - Ámbito Normativo 4.2 con Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en la Modalidad Reactivación.
 - Resolución 015 del 19 de marzo de 2024, por medio de la cual se aprueba la formulación de un plan de implantación.
6. Que mediante acta de observaciones Número 0010-2024 de enero 3 de 2024, notificada el 4 de enero de 2024, se solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.
 7. Que mediante resolución interna 24-2-0012 del 16 de enero de 2024, se prorrogan los términos para resolver la solicitud de RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de AMPLIACIÓN, MOSIFICACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, presentada por la sociedad TABARES Y C & CIA S. EN C con NIT 901207888-1, representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO TABARES LOAIZA identificado con cédula de ciudadanía número 10.284.527.
 8. Que mediante oficio recibido el 14 de febrero de 2024 bajo número de ventanilla única 0278-2024, se solicita por parte del titular del trámite ampliación de plazo para dar respuesta al acta de observaciones 0010-2024, el cual se concedió mediante oficio SCU No 0336-2024.
 9. Que el día 7 de marzo de 2024, presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
 10. Que el titular mediante oficio solicitó que su proyecto fuera revisado de acuerdo con el certificado plano predial catastral número 7524, expedido por MASORA, el cual establece un área de lote de 236 m2.
 11. El proyecto cuenta con el respectivo plan de implantación aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal mediante Resolución número 015 del 19 de marzo de 2024, dado a que el predio se encuentra ubicado en la zona de amortiguamiento vivienda/industria – “Buffer industrial Alta Suiza”
 12. Que mediante revisión revK0804_2 realizada por el Arquitecto Kevin Leonardo López Rodríguez el 8 de abril de 2024, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
 13. Que no obstante a lo anterior, se deja constancia de los aspectos arquitectónicos y urbanísticos con los que no se cumple en las áreas reconocidas:
 - En los apartamentos 203,303 y 403, las zonas de ropas no cumplen con ventilación.
 14. Que mediante revisión revAM1005_2 realizada por el Ingeniero Alejandro Morales Farfán el 10 de mayo de 2024,





se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.

15. Que con la presente revisión se aprueban siete (7) planos arquitectónicos, siete (7) planos estructurales, memorias de cálculo, informe de revisor estructural independiente, peritaje técnico y estudio de suelos en medio digital.
16. 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, 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.
17. Que el proyecto arquitectónico está presentado por el arquitecto GERMAN ALBERTO VILLADA SUIKAN con matrícula 17700-64450, los cálculos estructurales fueron elaborados por el ingeniero civil EDUARDO OROZCO LÓPEZ con matrícula 17202-341075 CLD, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero civil JUAN CAMILO GOMEZ DIAZ con matrícula 17202-351405 CLD, la revisión independiente fue elaborada por el ingeniero civil JONATHAN FELIPE VANEGAS CASTRO con matrícula 17202-195365 CLD y el constructor responsable es el arquitecto GERMAN ALBERTO VILLADA SUIKAN con matrícula 17700-64450.
18. 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.
19. 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: **DECLARAR EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN, MODIFICACION Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL EN EDIFICACIÓN DE TRES PISOS CON USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM). SE CONVIERTE EN EDIFICACIÓN DE CUATRO PISOS CON USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM)**, localizado en la T 72 20 58 60 Barrio ALTA SUIZA así:

CUADRO DE AREAS GENERALES

DESCRIPCIÓN	NIVEL		RECONOCIMIENTO	MODIFICACION	AMPLIACION	ÁREA M2
PRIMER PISO N = +- 0,00 mt	+- 0,00		114,70	114,70	70,98	185,68
SEGUNDO PISO N = + 2,70 mt	+ 2,70		116,00	73,08	56,09	172,09
TERCER PISO N= + 5,40 mt	+ 5,40		116,00	73,08	55,74	171,74
CUARTO PISO N= + 8,10 mt	+ 8,10				158,13	158,13
AREA PARQUEADEROS	+- 0,00	61,82				
AREA DEPOSITOS	+- 0,00	5,19				
AREA PLANTA ELECTRICA Y	+- 0,00	16,10				



CUARTO DE DESECHOS						
TOTAL		83,10	346,70	260,86	340,94	687,64
TOTAL AREA CONSTRUIDA						687,64
INDICE DE CONSTRUCCION NORMA						3,50
AREA PARA INDICE						604,54
AREA LOTE						236,00
INDICE DE CONSTRUCCION						2,56

	Norma	Proyectado
Índice de ocupación	Luego de retiros y aislamientos	0,79
Índice de construcción	3,5	2,56

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

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ² MASORA CERTIFICADO 7524	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
728	24-04-2023	QUINTA	236.00	100-19586	01-01-00-00-0166-0018-0-00-00-0000

21. Que el inmueble no está afectado ni se encuentran localizado sobre áreas o zonas que determina el artículo 2.2.6.4.1.2 del decreto nacional 1077 de 2015.
22. Que el Diseño Estructural se ciñe a las disposiciones que contempla el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistente).
23. Que dado a que el proyecto requiere pago de carga urbanística por espacio público, este despacho mediante oficio SCU No 0889-2024, del 23 de mayo de 2024, envió la información correspondiente a la Secretaría de Hacienda Municipal para que se realizara la respectiva liquidación.
24. Que mediante resolución interna 24-2-0013 del 23 de mayo de 2024, se suspenden los términos para resolver la solicitud de RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de AMPLIACIÓN, MOSIFICACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, presentada por la sociedad TABARES Y C & CIA S. EN C con NIT 901207888-1, representada legalmente por CARLOS ALBERTO TABARES LOAIZA con cédula de ciudadanía No. 10.284.527, hasta tanto la Secretaria de Hacienda Municipal liquide y notifique la compensación que se deberá cancelar por parte del titular.
25. Que mediante oficio DLI-789 del 27 de mayo de 2024, recibido en este despacho el día 27 de mayo de 2024 bajo número de ventanilla única 0947-2024, se liquida por parte de la Secretaría de Hacienda Municipal la



compensación de carga urbanística por espacio público a la sociedad TABARES Y C & CIA S. EN C con NIT 901207888-1, representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO TABARES LOAIZA con cédula de ciudadanía No. 10.284.527, por valor de \$2.635.735.00

26. Que el día 30 de mayo de 2024 mediante oficio SCU No 0951-2024 se expide el Acto de Viabilidad para el pago del impuesto de delineación urbana, expensas por cargo variable y compensación por carga urbanística de espacio público.
27. Que LA TITULAR, pagó al Municipio de Manizales el día 31 de mayo de 2024 por concepto del Impuesto de delineación urbana la suma de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$11.478.087.00), según documento de cobro No. 1303526963 del 29 de mayo de 2024.
28. Que LA TITULAR el día 4 de junio de 2024 presentó en este despacho los comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana, expensas por cargo variable y compensación por carga urbanística de espacio público, los cuales fueron recibidos bajo número de ventanilla única 0991-2024.
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. La titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligada 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: DECLARAR EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, para el predio localizado en el Municipio de Manizales en la T 72 20 58 60 barrio ALTA SUIZA, propiedad de la sociedad TABARES Y C & CIA S. EN C con NIT 901.207.888-1, representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO TABARES LOAIZA identificado con cédula de ciudadanía número 10.284.527, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ² MASORA CERTIFICADO 7524	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
728	24-04-2023	QUINTA	236.00	100-19586	01-01-00-00-0166-0018-0-00-00-0000

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia tiene por objeto: **DECLARAR EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN, MODIFICACION Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL EN EDIFICACIÓN DE TRES PISOS CON USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM). SE CONVIERTE EN EDIFICACIÓN DE CUATRO PISOS CON USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM), así:**

CUADRO DE AREAS GENERALES

DESCRIPCIÓN	NIVEL		RECONOCIMIENTO	MODIFICACION	AMPLIACION	ÁREA M2
PRIMER PISO N = +- 0,00 mt	+ - 0,00		114,70	114,70	70,98	185,68
SEGUNDO PISO N = + 2,70 mt	+ 2,70		116,00	73,08	56,09	172,09
TERCER PISO N= + 5,40 mt	+ 5,40		116,00	73,08	55,74	171,74
CUARTO PISO N= + 8,10 mt	+ 8,10				158,13	158,13
AREA PARQUEADEROS	+ - 0,00	61,82				
AREA DEPOSITOS	+ - 0,00	5,19				
AREA PLANTA ELECTRICA Y CUARTO DE DESECHOS	+ - 0,00	16,10				
TOTAL		83,10	346,70	260,86	340,94	687,64
TOTAL AREA CONSTRUIDA						687,64
INDICE DE CONSTRUCCION NORMA						3,50
AREA PARA INDICE						604,54
AREA LOTE						236,00
INDICE DE CONSTRUCCION						2,56



	Norma	Proyectado
Índice de ocupación	Luego de retiros y aislamientos	0,79
Índice de construcción	3,5	2,56

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban siete (7) planos arquitectónicos, siete (7) planos estructurales, memorias de cálculo, informe de revisor estructural independiente, peritaje técnico y estudio de suelos en medio digital presentados el 7 de marzo de 2024 en medio digital.

PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 7:	LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE AREAS.
PLANO 2 DE 7:	PLANTA ARQUITECTÓNICA N.±0.00, PLANTA ARQUITECTÓNICA N.+2.70 Y PLANTA ARQUITECTÓNICA N.+5.40.
PLANO 3 DE 7:	FACHADA PRINCIPAL RECONOCIMIENTO, PLANTA DE CUBIERTAS RECONOCIMIENTO, CORTE A.A' RECONOCIMIENTO, CORTE B.B' RECONOCIMIENTO.
PLANO 4 DE 7:	PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL +- 0.00, PLANTA ARQUITECTONICA NIVELES + 2.70, +5.40, +8.10, PLANTA LOSA DE CUBIERTA PROPUESTA.
PLANO 5 DE 7:	PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL +10.80, PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL +- 0.00 APARTAMENTO PMR, FACHADA POSTERIOR, PLANTA ARQUITECTONICA DE CUBIERTAS.
PLANO 6 DE 7:	CORTE A.A', CORTE B.B', FACHADA PRINCIPAL, LOCALIZACIÓN.
PLANO 7 DE 7:	CUADROS DE AREAS, NOTAS GENERALES, LOCALIZACION, +- 0.00 APARTAMENTO PMR, FACHADA POSTERIOR, PLANTA ARQUITECTONICA DE CUBIERTAS.
PLANOS ESTRUCTURALES	
PLANO 1 DE 7:	PLANTA DE LOCALIZACION DE COLUMNAS, PLANTAS ESTRUCTURALES DE LOS NIVELES N-0.20 Y N+2.65. DETALLES DE LOSAS DE CONTRAPISO Y MURO DE CERRAMIENTO.
PLANO 2 DE 7:	PLANTAS ESTRUCTURALES DE LOS NIVELES N+5.35, N+8.05 Y N+10.80.
PLANO 3 DE 7:	DETALLES DE ENTREPISO, DETALLES DE



	CIMENTACIONES, DETALLES DE DADOS, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.
PLANO 4 DE 7:	DESPIECES DE VIGAS
PLANO 5 DE 7:	DESPIECES DE VIGAS, DESPIECES DE COLUMNAS, SECCIONES TRANSVERSALES, DETALLES DE CONEXIONES, DETALLES DE BARANDAS, CUADROS DE GANCHOS Y TRASLAPOS.
PLANO 6 DE 7:	DETALLES DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Y DETALLES DE CORREAS.
PLANO 7 DE 7:	DETALLES DE ESCALERAS.

ARTÍCULO 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 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 6° 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 respetar 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. De conformidad con la sección A.1.4.1 del Reglamento NSR-10, una edificación por tener más de 5 unidades de vivienda se requiere supervisión técnica independiente según los requerimientos del Título I del Reglamento NSR-10.
23. Por tratarse de un proyecto de media se requiere una asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción. (ver sección H.2.2.3 del Reglamento NSR-10).
24. 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 reconocimiento se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

ARTÍCULO SEXTO: La Construcción que se Reconoce por medio de esta resolución debe sujetarse estrictamente a los preceptos contenidos en el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente), 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 SEPTIMO: El presente acto de Reconocimiento tendrá los mismos efectos de una licencia de construcción, conforme al Decreto Nacional 1077 de 2015, hará las veces de Licencia de Construcción.



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 esta.

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 adicione, 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: Para efectos del reforzamiento estructural, el alcance de la presente licencia se limita a las obras que se describen en la misma. No legitima o aprueba construcciones y/o reformas anteriores que no se hayan sometido a revisión en la solicitud que se aprueba con la presente resolución.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Los usos permitidos para esta edificación están contemplados en la ficha normativa de usos, correspondiente al ámbito normativo del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO: 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 OCTAVO: 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 aguas sean estas circundantes, colindantes con el predio o no.

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



ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: 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 queden en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada.

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

ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO: Notificar de la presente resolución al señor CARLOS ALBERTO TABARES LOAIZA identificado con la cédula de ciudadanía número 10.284.527, en su calidad de representante legal de la sociedad TABARES Y C & CIA S. EN C con NIT 901.207.888-1, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición ante el Despacho de la Curadora Urbana Número Dos, y de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, previstos en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, recursos que se deben interponer al correo electrónico solicitudes@curaduria2manizales.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

AB. 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 al señor CARLOS ALBERTO TABARES LOAIZA identificado con la cédula de ciudadanía número 10.284.527, en su calidad de representante legal de la sociedad TABARES Y C & CIA S. EN C con NIT 901.207.888-1. 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 Rodríguez
Revisión Estructural: Ing. Alejandro Farfán Morales
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora
Andrea Zuluaga Ramirez

