



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-21-0670

**RESOLUCIÓN No. 22-2-0167-LC**  
**Manizales, 2 de junio de 2022**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA**

LA CURADORA URBANA NÚMERO DOS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y POR EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICACIONES

**CONSIDERANDO:**

1. Que el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, otorgaron y reglamentaron las funciones de los Curadores Urbanos, entre las que se encuentran la expedición de las licencias de urbanización, parcelación, construcción y subdivisión, entre otras.
2. Que MADRETIERRA INMOBILIARIA S.A.S. con NIT. 901411847-3, Representada legalmente por ALBERTO GUTIERREZ GONZALEZ con cédula de ciudadanía No. 10255694, quien en adelante se denominará LA TITULAR, radicó en este despacho el día 21 de diciembre de 2021, la solicitud para obtener Licencia de Construcción bajo el No. 17001-2-21-0670, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. Que con fecha 21 de diciembre de 2021 se presentan planos arquitectónicos, estructurales y la siguiente documentación:

DOCUMENTO	CANTIDAD
Cámara de Comercio	1
Certificado de Tradición	1
Copia Cédula Representante Legal	1
Estudio de Suelos	1
Factura Predial	1
Formulario Único Nacional	1
Memorias de Cálculos Estructurales	1
Planos Arquitectónicos	4
Planos Estructurales	3
Declaración de vivienda interés social	1

4. Que el proyecto se revisa con base a los requerimientos de:
  - o Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial.
  - o Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificatorios.
  - o Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente)



5. Que mediante acta de observaciones Número 0032-2022 de enero 20 de 2022, solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.
6. Que el día 23 de febrero de 2022, 14 de marzo de 2022 presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
  - Que con la presente revisión se aprueban cuatro (4) planos arquitectónicos y tres (3) planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital.
7. 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.
8. Que el Proyecto arquitectónico está presentado por la arquitecta LAURA CARDONA HERRERA con Matrícula A19152019-1053840702, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero EFRAIN LÓPEZ GRISALES con Matrícula 17202-247505, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero ALEXANDER LÓPEZ ARBOLEDA con Matrícula 17202-283250 y el Constructor responsable es el ingeniero JORGE ARBELAEZ HOYOS con Matrícula 25202-19520
9. Que la Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de esta licencia urbanística y las copias de las certificaciones que acreditan su experiencia (exigidas en el numeral 7 del artículo 1 de la resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), fueron verificadas en los archivos que de dichos documentos se conservan en este despacho.
10. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherente a las obras enmarcadas dentro de la presente Licencia de Construcción y tiene por objeto: CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA VIVIENDA BIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL (VIS) DE DOS PISOS. AN: 6.8, en el predio localizado en la K 2A 48F 73 Mz 9 Barrio SAN SEBASTIAN así

**CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)**

LOTE TOTAL (según certificado de tradición del 15-12-2021) Lote 11		<b>54,00</b>	
NIVEL	NUEVA	TOTAL	
P1 N. ±0.00	43,70		
P2 N. +2.80	53,27		
Subtotal	96,97		
área total construida		<u>96,97</u>	
área construida para cálculo de I.C.		96,97	
	Básico	Adicional	Proyectado
Índice de ocupación	1.0 luego de retiros	--	0.81
Índice de construcción	2,5	N.A.	1.80

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



ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
487	05/02/2021	SEGUNDA	54.00	100-155163	01-03-00-00-1195-0011-0-00-00-0000

12. Que el Diseño Estructural se ciñe a las disposiciones que contempla el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistente).
13. Que el 7 de abril de 2022 se expide el Acto de Viabilidad para el pago del impuesto de delineación urbana.
14. Que con fecha 12 de abril de 2022 se presentaron comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana.
15. Que LA TITULAR, pagó al Municipio de Manizales el Impuesto de delineación urbana, por valor de SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS m/cte (\$659.396.00), el 11/04/2022 según documentos de cobro No. 1300794676 del 06/04/2022
16. Que LA TITULAR, para el uso de los derechos otorgados en la presente licencia de construcción, se hace necesario 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.
17. 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 a MADRETIERRA INMOBILIARIA S.A.S. con NIT. 901411847-3, Representada legalmente por ALBERTO GUTIERREZ GONZALEZ con cédula de ciudadanía No. 10255694, propietaria del inmueble localizado en el Municipio de Manizales, en predio localizado en la K 2A 48F 73 Mz 9 Barrio SAN SEBASTIAN, cuyos linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
487	05/02/2021	SEGUNDA	54.00	100-155163	01-03-00-00-1195-0011-0-00-00-0000

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia tiene por objeto: **CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA VIVIENDA BIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL (VIS) DE DOS PISOS. AN: 6.8**, así:

**CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)**

LOTE TOTAL (según certificado de tradición del 15-12-2021) Lote 11		54,00	
NIVEL	NUEVA	TOTAL	
P1 N. ±0.00	43,70		
P2 N. +2.80	53,27		
Subtotal	96,97		
área total construida		96,97	
área construida para cálculo de I.C.		96,97	
	Básico	Adicional	Proyectado
Índice de ocupación	1.0 luego de retiros	--	0.81
Índice de construcción	2,5	N.A.	1.80

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban cuatro (4) planos arquitectónicos, presentados el 14 de febrero de 2022 y tres (3) planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital presentados el 14 de febrero de 2022:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 4:	PLANO URBANISTICO DEL PREDIO PLANTA Y PERFILES ESCANEADOS DEL PLANO: PLANTEAMIENTO URBANISTICO CIUDELA SAN SEBASTIAN -CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR
PLANO 2 DE 4:	PLANO DE LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA (PLANTA Y PERFIL VIAL PLANTA ARQUITECTÓNICA DE CUBIERTA CUADRO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS CUADRO DE NOTA DE LOS ELEMENTOS NO



	ESTRUCTURALES DE LA EDIFICACIÓN
PLANO 3 DE 4:	PLANTA ARQUITECTÓNICA VIVIENDA TIPO 1 PLANTA ARQUITECTÓNICA VIVIENDA TIPO 2 CUADRO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS CUADRO DE NOTA DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DE LA EDIFICACIÓN CUADRO DE ÁREAS
PLANO 4 DE 4:	CORTE LONGITUDINAL Y CORTE TRANSVERSAL FACHADA PRINCIPAL Y FACHADA LATERAL CUADRO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS CUADRO DE NOTA DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DE LA EDIFICACIÓN
<b>PLANOS ESTRUCTURALES</b>	
PLANO 1 DE 3:	PLANTAS
PLANO 2 DE 3:	NOTAS Y DETALLES
PLANO 3 DE 3:	DESPIECES

**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 23 del Decreto 1783 de 2021:

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. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 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.
4. 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 Decreto 1077 de 2015.
5. 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.
6. Se debe respetar en un todo el sistema estructural presentado y aprobado por medio de la presente resolución.
7. Se deben seguir todas las recomendaciones dadas en el estudio de suelos.
8. 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.
9. En los planos aprobados 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.
10. 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.



11. El titular de la licencia será el 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.
12. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.
13. 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.
14. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
15. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.
16. 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.

**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 la arquitecta LAURA CARDONA HERRERA con Matrícula A19152019-1053840702, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero EFRAIN LÓPEZ GRISALES con Matrícula 17202-247505, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero ALEXANDER LÓPEZ ARBOLEDA con Matrícula 17202-283250 y el Constructor responsable es el ingeniero JORGE ARBELAEZ HOYOS con Matrícula 25202-19520

**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:** Esta licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

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

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO:** 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 aguas sean estas circundantes, colindantes con el predio o no.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** Las redes de servicios públicos domiciliarios, deberán extenderse por vías ozonas 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 NOVENO:** La presente licencia deberá ser publicada en un periódico escrito de amplia circulación en el Municipio de Manizales.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO:** 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

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**AB. MARIA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO**  
CURADORA URBANA NÚMERO DOS

De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se comunica por medio del correo electrónico a MADRETIERRA INMOBILIARIA S.A.S. con NIT. 901411847-3, Representada legalmente por ALBERTO GUTIERREZ GONZALEZ con cédula de ciudadanía No. 10255694, de la presente Resolución, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de Manizales. La comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la presente comunicación.

En aras de garantizar la recepción de la presente resolución, solicitamos dar acuse de recibo del mismo.

Proyectó: Marcela Piedrahita *Marcela Piedrahita*  
Revisión Arquitectónica: Arq. Elkin Arias Hoyos *Elkin Arias Hoyos*  
Revisión Estructural: Ing. Cristian Eduardo Polo *Cristian Eduardo Polo*  
Revisó y ajustó: Arq. Jorge Andrés Castro A. Director Técnico  
Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora *Ab. María del Socorro Zuluaga R.*





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

**LICENCIA DE COSNTRUCCIÓN**

- RESOLUCIÓN N°: 22-2-0167-LC
- MATRICULA INMOBILIARIA: 100-155163
- FICHA CATASTRAL: 01-03-00-00-1195-0011-0-00-00-0000
- CLASE DE LICENCIA: LICENCIA DE COSNTRUCCIÓN
- MODALIDAD: OBRA NUEVA
- TITULAR: MADRETIERRA INMOBILIARIA S.A.S
- DIRECCIÓN: K 2A 48F 73 Mz 9
- BARRIO: SAN SEBASTIAN
- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA VIVIENDA BIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL (VIS) DE DOS PISOS
- VIGENCIA: 36 MESES PRORROGABLES 12 MESES

