



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0022

RESOLUCIÓN No. 23-2-0161-LC
Manizales, 2 de junio de 2023

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN

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 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL TRIANGULO con NIT 890.804.209-2 Representada legalmente por MARIA DEL PILAR JARAMILLO PINZÓN con cédula de ciudadanía No. 24.318.527, quien en adelante se denominará LA TITULAR, radicó en este despacho el día 2 de febrero de 2023, la solicitud para obtener Licencia de Construcción bajo el radicado No. 17001-2-23-0022, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. El proyecto presentado corresponde a solicitud de Licencia de construcción. Modalidad: modificación en edificación de 11 pisos con usos mixtos: vivienda multifamiliar (Vm) y locales, de la propiedad horizontal "Edificio el triángulo".
4. El proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
 - o Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial - Manizales.
 - o Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificatorios.
 - o Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10
 - o Licencia de construcción anterior N° 382 / 61.
 - o Ámbito Normativo 2.2 con tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación.
5. Que mediante oficio autenticado, la señora María Del Pilar Jaramillo Pinzón, quien figura como representante legal de La Propiedad Horizontal Edificio *El Triángulo* otorga poder especial, amplio y suficiente al señor Roberto Londoño Gómez identificado con cedula N° 10.268.762, para actúe ante la Segunda Curaduría Urbana de Manizales, para



los trámites respectivos a las obras a realizar en la propiedad Horizontal en mención ubicada en calle 53B No 23-25, del municipio de Manizales, folio de matrícula inmobiliaria No. 100-30978.

6. Que en la Asamblea General Ordinaria de la PROPIEDAD HORIZONTAL “EDIFICIO EL TRIÁNGULO” mediante acta N°69 de julio 19 de 2022, autoriza la remodelación del acceso principal.
7. Que respecto a las intervenciones planteadas en la edificación clasificada como *Bien de Interés Cultural Municipal* (PROPIEDAD HORIZONTAL “EL TRIANGULO”), La Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio SPM 1575-2022 del 16 de mayo de 2022, precisa:

(...)

CONCEPTO DE LA JUNTA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL – FÍSICO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES:

Por lo anteriormente expuesto, y analizada la solicitud referida durante la sesión No. 01 del viernes 13 de mayo de 2022, los integrantes de la Junta de Protección del Patrimonio Cultural-Físico de municipio de Manizales, brindaron **CONCEPTO FAVORABLE** a la solicitud presentada por la Arq. **CRISTINA EMILIA ECHEVERRY**, para el trámite de licencia de construcción, modalidad modificación del acceso principal al edificio El Triángulo, en el inmueble ubicado en la Av. Santander entre calles 53B y 54. Identificado con la ficha catastral N° 10300000810901900000000, clasificado en el nivel de intervención 2 “**Conservación del tipo arquitectónico**”, al considerar pertinente la intervención, toda vez que mejora las condiciones del acceso al inmueble, sin atentar contra los valores culturales de este bien de interés cultural.

(...)

8. Que mediante acta de observaciones Número 0045-2023 de febrero 28 de 2023 notificada el 1 de marzo de 2023 mediante oficio SCU No 0338-2023, solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.
9. Que el 13 de abril de 2023 presentan nuevos planos arquitectónicos con correcciones.
10. Que mediante revJG1504_4 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 15 de abril de 2023, se verificó el concepto estructural quedando aprobado.
11. Que mediante revisión revK2604_1 realizada por el Arquitecto Kevin Leonardo López Rodríguez del 26 de abril de 2023, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
12. Que con las revisiones Arquitectónica y Estructural se aprueban tres (3) planos arquitectónicos y un concepto estructural presentados el 14 de abril de 2023, en medio físico.
13. 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.



14. Que el Proyecto arquitectónico está presentado por la arquitecta CRISTINA ECHEVERRY TRUJILLO con Matrícula 17700-29058, y el Constructor responsable es el ingeniero ROBERTO LONDOÑO GÓMEZ con Matrícula 17202-35000.
15. Que la Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de esta licencia urbanística y las copias de las certificaciones que acreditan su experiencia (exigidas en el numeral 7 del artículo 1 de la resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), reposan en el expediente.
16. 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: MODIFICACIÓN EN EDIFICACIÓN DE 11 PISOS CON USOS MIXTOS: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM) Y LOCALES. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "EL TRIANGULO", localizado en la Calle 53 23 25 Barrio ARBOLEDA así:

CUADRO DE ÁREAS (m²)

Lote (Según certificado de tradición)			474,61
Nivel	Existente Lic. 382-61	Modificación	Total
P1 N.±0.00	433,18	9,80	433,18

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

OFICIO SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS	FECHA OFICIO	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
	11-11-1961	474.61	100-30978	01-03-00-00-0081-0901-9-00-00-0000

18. Que el Diseño Estructural se ciñe a las disposiciones que contempla el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistente).
19. Que el 28 de abril de 2023 mediante oficio SCU No 0641-2023 se expide el Acto de Viabilidad para el pago del impuesto de delineación urbana y expensas por cargo variable.
20. Que LA TITULAR, pagó al Municipio de Manizales el 19 de mayo de 2023 por concepto del Impuesto de delineación urbana la suma de DOSCIENTOS DIECISEISMIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS m/cte (\$216.447.00), según documento de cobro No. 1301935220 del 27 de abril de 2023.
21. Que el día 31 de mayo de 2023 se presentaron comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y expensas por cargo variable.



- 22. 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.
- 23. 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 53 23 25 Barrio ARBOLEDA PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL TRIANGULO con NIT 890.804.209-2 Representada legalmente por MARIA DEL PILAR JARAMILLO PINZÓN con cédula de ciudadanía No. 24.318.527, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

OFICIO SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS	FECHA OFICIO	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
	11-11-1961	474.61	100-30978	01-03-00-00-0081-0901-9-00-00-0000



ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia tiene por objeto: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. MODALIDAD: MODIFICACIÓN EN EDIFICACIÓN DE 11 PISOS CON USOS MIXTOS: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM) Y LOCALES. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL “EDIFICIO EL TRIANGULO”, así:

CUADRO DE ÁREAS (m²)

Lote (Según certificado de tradición)			474,61
Nivel	Existente Lic. 382-61	Modificación	Total
P1 N.±0.00	433,18	9,80	433,18

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia aprueban tres (3) planos arquitectónicos y un concepto estructural presentados el 14 de abril de 2023, en medio físico.

PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 3:	PLANTA DE LOCALIZACIÓN GENERAL Y CUADRO DE ÁREAS.
PLANO 2 DE 3:	PLANTA ARQUITECTÓNICA N.±0.00 (HALL ACCESO)
PLANO 3 DE 3:	FACHADA ACCESO CALLE 53B, CORTE ARQUITECTÓNICO A-A'

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 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. De acuerdo con concepto estructural presentado por el ingeniero OSCAR RAMÓN SERNA OSPINA el sistema estructural de resistencia sísmica de la edificación no se verá afectado por las modificaciones arquitectónicas planteadas en el área de acceso a la edificación por la Calle 53B.

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 CRISTINA ECHEVERRY TRUJILLO con Matrícula 17700-29058 y el Constructor responsable es el ingeniero ROBERTO LONDOÑO GÓMEZ con Matrícula 17202-35000.

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: 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 TERCERO: 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 CUARTO: 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 QUINTO: La titular de la Licencia deberá mantener la vía pública, parques, zonas verdes y demás espacios comunes, libres de escombros, materiales residuales, basuras, etc., y canalizar aguas lluvias, negras o residuales. Todo material sobrante de excavaciones, cortes y demás actividades constructivas, deberán ser depositados en el relleno sanitario o en las escombreras dispuestas para tal fin y en ningún caso se podrán depositar en fuentes de agua sean estas circundantes, colindantes con el predio o no.

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

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: 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 los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

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

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Notificar de la presente resolución a la señora MARIA DEL PILAR JARAMILLO PINZÓN con cédula de ciudadanía No. 24.318.527 en su calidad de representante legal de la PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL TRIANGULO con NIT 890.804.209-2, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: 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 la señora MARIA DEL PILAR JARAMILLO PINZÓN con cédula de ciudadanía No. 24.318.527 MARIA DEL PILAR JARAMILLO PINZÓN con cédula de ciudadanía No. 24.318.527 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
Revisión Arquitectónica: Arq. Kevin Leonardo López Rodríguez
Revisión Estructural: Ing. Julián Andrés Giraldo Gallego
Revisó y ajustó: Abog. María del Socorro Zuluaga R. Curadora