



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0265

**RESOLUCIÓN No. 24-2-0114-LC**  
**Manizales, 17 de abril de 2024**

**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 PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CIA S. EN C.A. con NIT 800215370-6 representada legalmente por JAVIER NARANJO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 79.150.554 y T.M S.A. con NIT 800050749-3 representada legalmente por JORGE HERNAN TORO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 10.279.018, quienes en adelante se denominarán LAS TITULARES, radicaron en este despacho el día 19 de septiembre de 2023, la solicitud para obtener Licencia de Construcción bajo el radicado No. 17001-2-23-0265, para lo cual adjuntaron los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. El proyecto presentado corresponde a solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. MODALIDAD OBRA NUEVA. VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE 19 PISOS CON 80 APARTAMENTOS, 82 PARQUEADEROS PARA RESIDENTES, 11 PARQUEADEROS PARA VISITANTES Y 80 BODEGAS en el predio localizado en la CALLE 85 25-120 del barrio LA ALHAMBRA.
4. El proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
  - o Ley 388 de 1997.
  - o Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
  - o Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10.
  - o Ley 361 de 1997 Mecanismos de Integración Social de las Personas con Limitación.
  - o Decreto 1538 de 2005 Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997.
  - o Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, y por el Acuerdo 663 de 2007.
  - o Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.
  - o NTC 4143 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios y espacios urbanos. Rampas fijas adecuadas y básicas.
  - o NTC 5017 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Servicios sanitarios accesibles
  - o NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras.





- NTC 4201 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas.
  - NTC4349 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. aplicaciones particulares para ascensores de pasajeros y de pasajeros y cargas. accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad.
  - RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU de agosto 2 de 2017 "MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA UN PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL FIJANDO LAS NORMAS REFERENTES A APROVECHAMIENTOS Y VOLUMETRÍAS BÁSICAS; Y SE EXPIDE UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO"
  - RESOLUCION No. 18-1-0058-LU de febrero 6 de 2018 "MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE URBANIZACION. MODALIDAD DESARROLLO"
5. Que mediante acta de observaciones Número 0285-2023 de noviembre 14 de 2023 notificada el 15 de noviembre de 2023 mediante oficio SCU No 1839-2023, solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.
  6. Que mediante oficio recibido el 28 de diciembre de 2023 con radicado interno 4372-2023, se solicita por parte del titular del trámite ampliación de plazo para dar respuesta al acta de observaciones 0285-2023, el cual se concedió mediante oficio SCU No 2164-2023.
  7. Que mediante resolución 24-2-0002 del 3 de enero de 2024, se prorroga el plazo para resolver la solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad OBRA NUEVA presentada por las sociedades PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CIA S EN C.A con NIT 800.215.370-6 y T.M S. A con NIT 800.050.749-3
  8. Que el día 23 de enero de 2024 presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
  9. Que mediante revisión revH2202\_2 realizada por el Arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio el 22 de febrero de 2024, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
  10. Que mediante revJG0603\_1 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 6 de marzo de 2024, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.
  11. Que con las revisiones Arquitectónica y Estructural se aprueban diecisiete (17) planos arquitectónicos, veinte (20) planos estructurales, (4) planos del movimiento de tierras, estudio geotécnico del movimiento de tierras, informe de revisión estructural independiente, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital.
  12. 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.
  13. Que el proyecto arquitectónico está presentado por la arquitecta CRISTINA EMILIA ECHEVERRY TRUJILLO con matrícula 17700-29058, los cálculos estructurales fueron elaborados por el ingeniero JAIME IDARRAGA MARIN



con matrícula 17202-25294, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero JORGE ALONSO ARISTIZABAL ARIAS con matrícula 17202-42749, la revisión independiente fue elaborada por el ingeniero SERGIO GONZALEZ GORDON con matrícula 17202-330158 y el constructor responsable es el ingeniero SEBASTIAN SALAZAR GOMEZ con matrícula 17202-193485.

14. 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.
15. 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 OBRA NUEVA. VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE 19 PISOS CON 80 APARTAMENTOS, 82 PARQUEADEROS PARA RESIDENTES, 11 PARQUEADEROS PARA VISITANTES Y 80 BODEGAS**, localizado en la Calle 85 25 120 Barrio LA ALHAMBRA así:

CUADRO DE ÁREAS (M2)

LOTE (Según Certificado de Tradición)			14839,38
NIVEL Y PISO		NUEVA	TOTAL
NIVEL -6,17	PISO -2	1322,67	1322,67
NIVEL -3,27	PISO -1	1315,73	1315,73
NIVEL 00	PISO 1	497,19	497,19
NIVEL +3,10	PISO 2	535,37	535,37
NIVEL +6,20	PISO 3	535,37	535,37
NIVEL +9,30	PISO 4	535,37	535,37
NIVEL +12,40	PISO 5	535,37	535,37
NIVEL +15,50	PISO 6	535,37	535,37
NIVEL +18,60	PISO 7	535,37	535,37
NIVEL +21,70	PISO 8	535,37	535,37
NIVEL +24,80	PISO 9	535,37	535,37
NIVEL +27,90	PISO 10	535,37	535,37
NIVEL +31,00	PISO 11	535,37	535,37
NIVEL +34,10	PISO 12	535,37	535,37
NIVEL +37,20	PISO 13	535,37	535,37
NIVEL +40,30	PISO 14	535,37	535,37
NIVEL +43,40	PISO 15	535,37	535,37
NIVEL +46,50	PISO 16	535,37	535,37
NIVEL +49,60	PISO 17	266,83	266,83
SUBTOTAL		11.432,97	
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA</b>			11.432,97
<b>ÁREA TOTAL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>			8884,48
		Normativo	Proyectado
Índice de Ocupación		0,70	0,15
Índice de Construcción		3,50	1,10

16. 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
6559	2018-10-10	SEGUNDA	14.389,38	100-227202	01-01-00-00-0437-0010-0-00-00-0000

17. Que el Diseño Estructural se ciñe a las disposiciones que contempla el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistente).
18. Que el 3 de abril de 2024 mediante oficio SCU No 0578-2024 se expide el Acto de Viabilidad para el pago del impuesto de delineación urbana y expensas por cargo variable.
19. Que LAS TITULARES, pagaron al Municipio de Manizales el 12 de abril de 2024 por concepto del Impuesto de delineación urbana la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS m/cte (\$282.989.000.00), según documento de cobro No. 1303371146 del 03-04-2024.
20. Que el día 15 de abril de 2024 se presentaron comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y expensas por cargo variable.
21. Que LAS 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.
22. 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 Manizales en la Calle 85 25 120 Barrio LA ALHAMBRA propiedad de las sociedades PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CIA S. EN C.A. con NIT 800215370-6 representada legalmente por JAVIER NARANJO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 79.150.554 y T.M.S.A. con NIT 800050749-3 representada legalmente por JORGE HERNAN TORO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 10.279.018, 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
6559	2018-10-10	SEGUNDA	14.389,38	100-227202	01-01-00-00-0437-0010-0-00-00-0000

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia tiene por objeto: **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. MODALIDAD OBRA NUEVA. VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE 19 PISOS CON 80 APARTAMENTOS, 82 PARQUEADEROS PARA RESIDENTES, 11 PARQUEADEROS PARA VISITANTES Y 80 BODEGAS**, así:

CUADRO DE ÁREAS (M2)

LOTE (Según Certificado de Tradición)		14839,38	
NIVEL Y PISO		NUEVA	TOTAL
NIVEL -6,17	PISO -2	1322,67	1322,67
NIVEL -3,27	PISO -1	1315,73	1315,73
NIVEL 00	PISO 1	497,19	497,19
NIVEL +3,10	PISO 2	535,37	535,37
NIVEL +6,20	PISO 3	535,37	535,37
NIVEL +9,30	PISO 4	535,37	535,37
NIVEL +12,40	PISO 5	535,37	535,37
NIVEL +15,50	PISO 6	535,37	535,37
NIVEL +18,60	PISO 7	535,37	535,37
NIVEL +21,70	PISO 8	535,37	535,37
NIVEL +24,80	PISO 9	535,37	535,37
NIVEL +27,90	PISO 10	535,37	535,37
NIVEL +31,00	PISO 11	535,37	535,37
NIVEL +34,10	PISO 12	535,37	535,37
NIVEL +37,20	PISO 13	535,37	535,37
NIVEL +40,30	PISO 14	535,37	535,37
NIVEL +43,40	PISO 15	535,37	535,37
NIVEL +46,50	PISO 16	535,37	535,37
NIVEL +49,60	PISO 17	266,83	266,83
SUBTOTAL		11.432,97	



ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	11,432,97	
ÁREA TOTAL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	8884,48	
	Normativo	Proyectado
Índice de Ocupación	0,70	0,15
Índice de Construcción	3,50	1,10

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban diecisiete (17) planos arquitectónicos, veinte (20) planos estructurales, (4) planos del movimiento de tierras, estudio geotécnico del movimiento de tierras, informe de revisión estructural independiente, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital., presentados el 23 de enero de 2024:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 17:	LOCALIZACIÓN GENERAL
PLANO 2 DE 17:	PLANTA NIVEL N.-6,17
PLANO 3 DE 17:	PLANTA NIVEL N.-3,27
PLANO 4 DE 17:	PLANTA NIVEL N.+/-0,00
PLANO 5 DE 17:	PLANTA NIVELES N.+3,10, +6,20, +9,30, +12,40
PLANO 6 DE 17:	PLANTA NIVELES N.+18,60 AL +37,20
PLANO 7 DE 17:	PLANTA NIVELES N.+37,20 AL +40,30
PLANO 8 DE 17:	PLANTA NIVELES N.+43,40 AL +49,60
PLANO 9 DE 17:	PISO CUARTO DE MÁQUINAS
PLANO 10 DE 17:	APARTAMENTO PMR
PLANO 11 DE 17:	CUADROS DE ÁREAS Y MEMORIAS TÍTULOS J Y K
PLANO 12 DE 17:	FACHADA FRONTAL
PLANO 13 DE 17:	FACHADA POSTERIOR
PLANO 14 DE 17:	FACHADA LATERAL IZQUIERDA
PLANO 15 DE 17:	FACHADA LATERAL DERECHA
PLANO 16 DE 17:	CORTE LONGITUDINAL A-A
PLANO 17 DE 17:	CORTE TRANSVERSAL B-B
PLANOS ESTRUCTURALES	
PLANO 1 DE 20:	PLANTA DE CIMENTACIÓN N-6.22, CUADRO DE CAISSON, CUADRO DE DADOS, CUADRO DE ZAPATAS, DETALLES DE CIMENTACIÓN, CUADROS Y NOTAS TÉCNICAS.
PLANO 2 DE 20:	DETALLES DE CAISSON, DETALLES DE MUROS DE CONTENCIÓN, DETALLES DE MUROS NO ESTRUCTURALES, DETALLES DE ESCALERAS.
PLANO 3 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS.
PLANO 4 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS.
PLANO 5 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS.
PLANO 6 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS, DETALLE CAMBIO DE RESISTENCIA DEL CONCRETO, DETALLE RECALCE CONSTRUCTIVO.
PLANO 7 DE 20:	PLANTA ESTRUCTURAL N-3.32, DETALLES DE BARANDAS, DETALLE LOSA TIPO PARQUEADEROS.
PLANO 8 DE 20:	PLANTA ESTRUCTURAL N-0.05, DETALLE LOSA TIPO



	PARQUEADEROS.
PLANO 9 DE 20:	PLANTA ESTRUCTURAL N+3.05, N+6.15, N+9.25, N+12.35, N+15.45, DETALLE RECALCE CONSTRUCTIVO, DETALLE LOSA TIPO.
PLANO 10 DE 20:	PLANTA ESTRUCTURAL N+18.55, N+21.65, N+24.75, N+27.85, N+30.95, N+34.05, DETALLE RECALCE CONSTRUCTIVO, DETALLE LOSA TIPO.
PLANO 11 DE 20:	PLANTA ESTRUCTURAL N+37.15, N+40.25, N+43.35, N+46.45, DETALLE RECALCE CONSTRUCTIVO, DETALLE LOSA TIPO.
PLANO 12 DE 20:	PLANTA ESTRUCTURAL N+49.55, N+52.25, N+53.97, DETALES DE LOSAS MACIZAS, DETALLE RECALCE CONSTRUCTIVO.
PLANO 13 DE 20:	PLANTA ESTRUCTURAL DE CUBIERTA 49.55, DETALLES DE PÉRGOLAS DE CUBIERTA, DETALLES DE PERFILES METÁLICOS, DETALLES DE DADOS CON ANCLAJES ACTIVOS, NOTAS TÉCNICAS.
PLANO 14 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGUETAS.
PLANO 15 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE COLUMNAS.
PLANO 16 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE COLUMNAS.
PLANO 17 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE COLUMNAS.
PLANO 18 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE PANTALLAS.
PLANO 19 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE PANTALLAS.
PLANO 20 DE 20:	DESPIECES Y DETALLES DE PANTALLAS.
PLANOS DE 1 A 4	MOVIMIENTO DE TIERRAS

**ARTICULO CUARTO:** Que LAS 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 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 seguir todas las recomendaciones dadas en el estudio de suelos.
  20. En caso de que no exista algún elemento de la cimentación, vigas, columnas, muros o que no tenga las dimensiones o refuerzos indicados en los planos aprobados, ellos deberán ser construidos o reconstruidos, según el caso.
  21. En los planos no se presentan obras de 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.
  22. De acuerdo con lo prescrito en la tabla I.4.3-1 NSR-10, modificada mediante decreto No. 945 del 5 de junio de 2017 y tomando en consideración las áreas totales proyectadas de construcción (total área construida más de 6000 m<sup>2</sup>), se debe llevar a cabo para el proyecto una **supervisión técnica independiente continua**, la cual deberá seguir en todo lo recomendado en el título I de la NSR-10, ejecutando todos los controles que se especifican en la tabla I.4.3-2 NSR-10, para este tipo de supervisión. Esta supervisión debe ser llevada a cabo por un profesional con las cualidades y facultades que se describen en I.1.4.1 NSR-10.
  23. Como lo establece la Norma Sismo Resistente NSR-10 en su artículo H.2.2.3 — ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

*"H.2.2.3 (...) Así mismo, los proyectos clasificados como categoría Media, Alta o Especial (véase numeral H.3.1.1), deberán contar con el acompañamiento de un Ingeniero Geotecnista. (Título VI de la Ley 400 de 1997, artículo 28) quien aprobará durante la ejecución de la obra los niveles y estratos de cimentación, los procedimientos y el comportamiento durante la ejecución de las excavaciones, rellenos, obras de estabilización*



*de laderas y actividades especiales de adecuación y/o mejoramiento del terreno. Para esto, deberá dejar memoria escrita del desarrollo de dichas actividades y los resultados obtenidos. Especial atención se deberá dar a preservar la estabilidad y evitar asentamientos de las construcciones aledañas o adyacentes al proyecto, para lo cual se deberá implementar las recomendaciones que el diseñador geotécnico del proyecto entregue para tal fin. Se deberá suscribir un acta de vecindad de forma previa al inicio del proyecto que deje constancia del estado de las edificaciones y terrenos adyacentes al proyecto. En caso de que se detecten efectos adversos en las edificaciones vecinas por efecto del desarrollo del proyecto, se deberá implementar una instrumentación adecuada y adoptar las medidas necesarias para evitar la propagación de dichos efectos, sin perjuicio de otro tipo de acciones que se deriven de estos hechos."*

**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 EMILIA ECHEVERRY TRUJILLO con matrícula 17700-29058, los cálculos estructurales fueron elaborados por el ingeniero JAIME IDARRAGA MARIN con matrícula 17202-25294, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero JORGE ALONSO ARISTIZABAL ARIAS con matrícula 17202-42749, la revisión independiente fue elaborada por el ingeniero SERGIO GONZALEZ GORDON con matrícula 17202-330158 y el constructor responsable es el ingeniero SEBASTIAN SALAZAR GOMEZ con matrícula 17202-193485.

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



**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO:** Las redes de servicios públicos domiciliarios, deberán extenderse por vías o zonas públicas. En caso de extenderse por vías o zonas privadas deberá escriturarse la servidumbre a favor de las respectivas entidades de servicios públicos.

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

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:** Esta licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada.

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

**ARTÍCULO VIGÉSIMO:** Notificar de la presente resolución al señor JAVIER NARANJO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 79.150.554 en su calidad de representante legal de la sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CIA S. EN C.A. con NIT 800215370-6 y al señor JORGE HERNAN TORO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 10.279.018 en su calidad de representante legal de la sociedad T.M S.A. con NIT 800050749-3, 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 al señor JAVIER NARANJO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 79.150.554 en su calidad de representante legal de la sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CIA S. EN C.A. con NIT 800215370-6 y al señor JORGE HERNAN TORO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 10.279.018 en su calidad de representante legal de la sociedad T.M S.A. con NIT 800050749-3. 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 Llinedy Parra  
Revisión Arquitectónica: Arq. Carlos Andrés Herrera Osorio  
Revisión Estructural: Ing. Julián Andrés Giraldo Gallego  
Revisó y ajustó: Abog. Maria del Socorro Zuluaga R. Curadora