



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0284

**RESOLUCIÓN No. 24-2-0120-RE**  
**Manizales, 22 de abril de 2024**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA  
EDIFICACIÓN**

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 GLADYS CASTAÑO MEDINA con cédula de ciudadanía No. 38.893.321, quien en adelante se denominará LA TITULAR, radicó en este despacho el día 4 de octubre de 2023 la solicitud para obtener Reconocimiento de la existencia de una edificación bajo el radicado No. 17001-2-23-0284, 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 solicitud de reconocimiento de obras diferentes a licencias: N°.082/70 de 15 de junio de 1970 y N°.1099 de 22 de septiembre de 1988 en edificación de dos pisos con uso de vivienda bifamiliar (Vb). Predio localizado en la K 21 58 29 del barrio Los Rosales.
5. Que la propietaria del predio solicita reconocimiento considerando que cumple con las condiciones básicas que establece el Decreto 1333 de octubre 6 de 2020 en su Artículo 2.2.6.4.1.1: “ Que de conformidad con el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se



cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017” es decir que los desarrollos arquitectónicos culminaron antes de julio 18 de 2012 según declara el propietario en la solicitud.

No obstante a lo anterior, se deja constancia de los aspectos arquitectónicos y urbanísticos con los que se aprueban las áreas reconocidas:

- *Algunos espacios como: cocinas, zona de ropas y habitaciones no cumplen con iluminación y ventilación reglamentaria.*
- *No se cumple con aislamiento posterior reglamentario.*

De acuerdo con lo anterior, en el evento de solicitar modificaciones y/o ampliaciones al reconocimiento, el proyecto deberá acogerse a la norma urbanística vigente.

6. Que el proyecto se revisa en su generalidad, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
  - *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 6.1 con tratamiento urbanístico de Consolidación Urbana.*
7. Que mediante acta de observaciones Número 0289-2023 de noviembre 14 de 2023, notificada el 15 de noviembre de 2023, se solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.
8. Que el día 15 de diciembre de 2023, presentan nuevos planos arquitectónicos, planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos.
9. Que mediante revisiones revJG0301\_2 y revK1701\_1 realizadas por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 3 de enero de 2024 y por el arquitecto Kevin Leonardo López Rodríguez el 17 de enero de 2024 respectivamente, se observan aspectos no atendidos del proyecto arquitectónico y estructural y teniendo en cuenta que aun contaban con términos para dar respuesta, se emitió oficio SCU 0125-2024 del 18 de enero de 2024 notificado el mismo día.
10. Que el día 31 de enero de 2024, presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
11. Que mediante revisiones revJG0202\_3 y revK2002\_1 realizadas por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 2 de febrero de 2024 y por el arquitecto Kevin Leonardo López Rodríguez el 20 de febrero de 2024 respectivamente, se observan aspectos no atendidos del proyecto arquitectónico y estructural y teniendo en cuenta que aun contaban con términos para dar respuesta, se emitió oficio SCU 0406-2024 del 29 de febrero de 2024 notificado el mismo día.



12. Que mediante oficio del 29 de febrero de 2024 emitido por el señor Luis Javier Rodríguez y quien figura como colindante del predio objeto solicitud de licencia, indica:

*Yo Luis Javier Rodríguez identificado con cédula de ciudadanía 10.229.303 propietario del inmueble ubicado en la carrera # 21 58-35 del barrio los rosales y como colindante con el predio ubicado en la carrera 21 # 58 29, propiedad de la señora GLADYS CASTAÑO MEDINA, identificada con cédula de ciudadanía N 38.893.321, autorizo a realizar las obras de reforzamiento estructural que se solicitan ante ustedes mediante RADICADO: 17001-2-23-0284.*

Lo anterior, dado que la edificación se comparte muros medianeros.

13. Que mediante oficio del 29 de febrero de 2024 emitido la señora Piedad Sepúlveda T y quien figura como colindante del predio objeto solicitud de licencia, indica:

*Yo Piedad Sepúlveda T identificado con cédula 24.392.880 propietario del inmueble ubicado en la carrera # 21 58-15 del barrio los rosales y como colindante con el predio ubicado en la carrera 21 # 58 29, propiedad de la señora GLADYS CASTAÑO MEDINA, identificada con cédula de ciudadanía N 38.893.321, autorizo a realizar las obras de reforzamiento estructural que se solicitan ante ustedes mediante RADICADO: 17001-2-23-0284.*

Lo anterior, dado que la edificación se comparte muros medianeros.

14. Que el día 1 de marzo de 2024, presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
15. Que mediante revisión revJG0103\_1 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 1 de marzo de 2024, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.
16. Que mediante revisión revK0403\_1 realizada por el Arquitecto Kevin Leonardo López Rodríguez el 4 de marzo de 2024, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
17. Que con la presente revisión se aprueban tres (3) planos arquitectónicos de reconocimiento, siete (7) planos estructurales, un legajo de memorias de cálculo y un legajo de estudio de suelos.
18. 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.
19. Que el proyecto arquitectónico está presentado por el arquitecto JULIO ERNESTO SIERRA DUQUE con matrícula A171332009-75076091, los cálculos estructurales fueron elaborados por el ingeniero CRISTIAN FERNEY HERRERA con matrícula 17202-35954809, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero CRISTIAN FERNEY HERRERA con matrícula 17202-35954809.



20. 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.
21. 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: **RECONOCIMIENTO DE OBRAS DIFERENTES A LICENCIAS: N°.082/70 y N°.1099 de 1988, EN EDIFICACIÓN DE DOS PISOS CON USO DE VIVIENDA BIFAMILIAR (VB)**, localizado en la Carrera 21 58 29 Barrio LOS ROSALES así:

CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)

Lote (Según certificado de tradición)					182,00
Nivel	Licencias existentes: N° 082/70 (15 junio de 1970) y N°1099 (septiembre-22-1988)	Áreas reconocidas por Modificación	Áreas reconocidas por ampliación	Total	
P1 N.±0.00, N.-1.02	99,32	13,27	50,75	150,07	
P2 N.+1.46, N.+2.48	84,84	0,00	17,54	102,38	
Subtotal	184,16	13,27	68,29		
Área total construida					252,45
Área construida para cálculo de I.C (Menos área de parqueaderos: 17,54)					234,91

	Norma	Proyectado
Índice de ocupación	Luego de retiros y aislamientos	0,82
Índice de construcción	2.5	1,29

22. 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
2527	27-11-2015	TERCERA	182,00	100-57657	01-03-00-00-0052-0002-0-00-00-0000

23. 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.
24. Que el 16 de abril de 2024 mediante oficio SCU No 0663-2024 se expide el Acto de Viabilidad para el pago del impuesto de delineación urbana y expensas por cargo variable.
25. Que LA TITULAR, pagó al Municipio de Manizales el 18 de abril de 2024 por concepto del Impuesto de delineación urbana la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS m/cte (\$1.681.167.00), según documentos de cobro No. 1303360063 / 1303390055 del 8 de 2024-04-11.
26. Que el día 19 de abril de 2023 se presentaron comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y



expensas por cargo variable.

27. 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 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:** Declarar la existencia de una edificación y conceder RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, para el predio localizado en el Municipio de Manizales en la Carrera 21 58 29 Barrio LOS ROSALES propiedad de la señora GLADYS CASTAÑO MEDINA con cédula de ciudadanía No. 38.893.321, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
2527	27-11-2015	TERCERA	182,00	100-57657	01-03-00-00-0052-0002-0-00-00-0000



**ARTÍCULO SEGUNDO:** Objeto, RECONOCIMIENTO DE OBRAS DIFERENTES A LICENCIAS: N°.082/70 y N°.1099 de 1988, EN EDIFICACIÓN DE DOS PISOS CON USO DE VIVIENDA BIFAMILIAR (VB), así:

CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)

Lote (Según certificado de tradición)					182,00
Nivel	Licencias existentes: N° 082/70 (15 junio de 1970) y N°1099 (septiembre-22-1988)	Áreas reconocidas por Modificación	Áreas reconocidas por ampliación	Total	
P1 N.±0.00, N.-1.02	99,32	13,27	50,75	150,07	
P2 N.+1.46, N.+2.48	84,84	0,00	17,54	102,38	
Subtotal	184,16	13,27	68,29		
Área total construida					252,45
Área construida para cálculo de I.C (Menos área de parqueaderos: 17,54)					234,91

	Norma	Proyectado
Índice de ocupación	Luego de retiros y aislamientos	0,82
Índice de construcción	2.5	1,29

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban tres (3) planos arquitectónicos de reconocimiento, siete (7) planos estructurales, un legajo de memorias de cálculo y un legajo de estudio de suelos en medio digital, presentados el 1 de marzo de 2024.

PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 3:	PLANTA DE LOCALIZACIÓN GENERAL, GRÁFICOS DE INTERVENCIONES, PERFIL VIAL Y CUADRO DE ÁREAS
PLANO 2 DE 3:	PLANTA ARQUITECTÓNICA N.±0.00 Y N.-1.02, PLANTA ARQUITECTÓNICA N.+1.46 Y N.+2.48 Y PLANTA DE CUBIERTAS.
PLANO 3 DE 3:	FACHADA PRINCIPAL, FACHADA POSTERIOR, CORTE ARQUITECTÓNICO 1, CORTE ARQUITECTÓNICO 2 Y CORTE TRANSVERSAL 3.
PLANOS ESTRUCTURALES	
PLANO 1 DE 7:	PLANTA ESTRUCTURAL DE CIMENTACIÓN EXISTENTE, DETALLES DE CIMENTACIÓN EXISTENTE, DETALLE DE MURO DE CONTENCIÓN EXISTENTE, NOTAS TÉCNICAS.
PLANO 2 DE 7:	PLANTA ESTRUCTURAL EXISTENTE N+0.00, N+1.45, NOTAS TÉCNICAS.
PLANO 3 DE 7:	PLANTA ESTRUCTURAL EXISTENTE N+2.46, N+3.96, NOTAS TÉCNICAS.
PLANO 4 DE 7:	PLANTA ESTRUCTURAL EXISTENTE N+4.94, DESPIECES Y DETALLES DE COLUMNAS EXISTENTES, NOTAS TÉCNICAS.
PLANO 5 DE 7:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS EXISTENTES, NOTAS TÉCNICAS



PLANO 6 DE 7:	DESPIECES Y DETALLES DE VIGAS EXISTENTES, NOTAS TÉCNICAS
PLANO 7 DE 7:	DETALLES DE ELEMENTOS DE CUBIERTA EXISTENTES, DETALLES DE LOSA DE ENTREPISO EXISTENTE, DETALLES DE MUROS NO ESTRUCTURALES EXISTENTES, NOTAS TÉCNICAS.

**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. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
2. 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.
3. De acuerdo con los análisis realizados por el ingeniero Cristian Ferney Herrera, en cuanto a materiales y sistema estructural de resistencia sísmica de la edificación, la estructura no presenta vulnerabilidad y no requiere intervenciones. Como lo define el Decreto 1077 de 2017 en el Artículo 2.2.6.4.2.2, el ingeniero se hace responsable legalmente de los resultados plasmados en su estudio técnico (Informes y planimetría).

**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. Los titulares de la licencia son los directos responsables de la correcta ejecución y estabilidad de la obra a realizar de acuerdo con el numeral 5 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 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:** 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:** 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 PRIMERO:** 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 SEGUNDO:** 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 TERCERO:** 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 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:** 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 SEXTO:** Con la presente resolución no se autorizan obras, dado a que solo se concede el reconocimiento de la existencia de la edificación; de igual manera no se otorga vigencia.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO:** Notificar de la presente resolución a la señora GLADYS CASTAÑO MEDINA con cédula de ciudadanía No. 38.893.321, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** 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](mailto:solicitudes@curaduria2manizales.com)

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE 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 a la señora GLADYS CASTAÑO MEDINA con cédula de ciudadanía No. 38.893.321. 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 Arias  
Revisión Arquitectónica: Arq. Kevin Leonardo López Rodríguez  
Revisión Estructural: Ing. Julián Andrés Giraldo Gallego  
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora

