



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0321

RESOLUCIÓN No. 24-2-0121-RE/LC
Manizales, 22 de abril de 2024

POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD AMPLIACIÓN Y 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 MARIA FERNANDA OCAMPO DUQUE, con cédula de ciudadanía No. 1.058.818.662, quien en adelante se denominará LA TITULAR, radicó en este despacho el día 3 de noviembre de 2023 la solicitud para obtener Reconocimiento de la existencia de una edificación y licencia de construcción bajo el radicado No. 17001-2-23-0321, 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 edificación y licencia de construcción, en la modalidad de modificación y ampliación en el predio localizado en la k 13A 14 10 del barrio Las Américas, para adelantar las obras en una edificación de dos pisos con uso de vivienda bifamiliar (VB) que se convierte en edificación con usos mixtos de vivienda multifamiliar (VM) y comercio minorista básico (C-1) la cual consta de: 3 unidades de vivienda, un local comercial, dos depósitos y dos parqueaderos de residentes.
5. 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 3.6, con Tratamiento de Renovación Urbana modalidad reactivación.
6. Que mediante certificado No. 4919 con fecha de junio 22 de 2023 de MASORA Gestor Catastral, se relacionar el área del predio objeto de la solicitud con un total de 203 m², área con la cual se hacen las respectivas revisiones del proyecto. La propietaria queda condicionada a rectificar, aclarar y/o registrar el área del predio para cualquier procedimiento ante la oficina de registro de instrumentos públicos, o entidad que lo requiera.
7. Que mediante resolución N° 1154 del 30 de octubre de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA AL PLANO U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO" DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, PREDIO IDENTIFICADO CON FC No. 1-04-00-00-0050-0009-0-00-00-0000, SECTOR BARRIO LAS AMÉRICAS", se indica en dicha resolución, entre otros aspectos, los siguientes:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales, Acuerdo No 0958 de 2017 determinó las áreas en condición de amenaza y riesgo por deslizamiento, tanto en suelo urbano como en suelo rural.

Que las áreas en condición de amenaza por deslizamiento en suelo urbano, quedaron definidas en el Plano U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO" que forma integral del Acuerdo Municipal No. 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenidos de Largo Plazo del Plan de ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales".

Que en el sector barrio Las Américas, el predio identificado con FC No 1-04-00-00-0050-0009-0-00-00-0000, de conformidad con el Plano AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO, figura con áreas en condición de amenaza media por deslizamiento.

Que mediante comunicación con radicado GED NO 69656-2023 de 11.09.2023, la señora JUANITA RIVERA GIRALDO, realizó solicitud de términos de referencia para la elaboración de Estudios Detallados de las áreas de amenaza y/o riesgo, para el predio identificado con FC NO 1-04-00-00-0050-0009-0-00-00-0000, ubicado en el sector barrio Las Américas.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio SPM 23-3358 del 18.09.2023, informó a la Unidad de Gestión del Riesgo -UGR- acerca de expedir los términos de referencia para la elaboración de Estudios Detallados de las áreas de amenaza y/o riesgo en el referido predio, y dio traslado a dicha unidad para que adelantara el trámite correspondiente.

Que la Unidad de Gestión del Riesgo -UGR- realizó visita técnica al sector barrio Las Américas, predio identificado con ficha catastral No. 1-04-00-00-0050-0009-0-00-00-0000, y verificó las condiciones de riesgo existentes al interior del inmueble citado a través de informe técnico - oficio UGR 1860-23 del 16.08.2023.

Que en el precitado oficio UGR 2111-23 del 21.0.2023 expedido por la Unidad de Gestión del Riesgo —UGR-, se lee, entre otros, lo siguiente:



"En atención al oficio SPM 23-3358 del 18/09/2023 por medio del cual la Secretaría de Planeación Municipal encuentra viable expedir, a la señora Juanita Rivera Giraldo, Términos de Referencia para la realización de estudios detallados que permitan la desafectación del predio identificado con ficha catastral No. 104000000500009000000000 ubicado en el barrio Las Américas de esta Ciudad, nos permitimos señalar lo siguiente:

Una vez espacializado el predio en el aplicativo SIG-Consulta Temática POT Urbano de la Alcaldía Municipal se advierte que la afectación del mismo es parcial por amenaza por deslizamiento, los cuales se encuentran en el rango medio, visible en el Plano IJ-4 "Amenaza por Deslizamiento Urbano" del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales-POT, por lo que con el propósito de determinar el alcance de los términos de referencia, personal técnico de la Unidad de Gestión de Riesgo procede a la verificación de la necesidad o no de expedir términos de referencia para estudios de detalle, encontrando lo siguiente:

- El predio se encuentra urbanizado.
- Las afectaciones son parciales (no abarcan la totalidad del predio).
- El predio se ubica en una manzana consolidada
- El predio se encuentra en una zona de baja pendiente.
- En términos generales, los ESTUDIO DE SUELOS y DISEÑO ESTRUCTURAL que se desarrollen para este predio, conforme las disposiciones del Título H de la NSR-IO, y requisito indispensable para la tramitación de una eventual Licencia, en cualquiera de sus modalidades, satisficerían las necesidades que desde el punto de vista geotécnico presenta el predio.

En este orden de ideas, a concepto de la Unidad de Gestión del Riesgo consideramos, desde una perspectiva técnica y teniendo en cuenta entre otros aspectos, el desarrollo urbanístico que actualmente presenta el predio, así como su entorno inmediato, que no es práctico adelantar estudios detallados para la desafectación del predio que figura en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales-POT con afectación por amenaza y riesgo por deslizamiento en el rango medio.

Por consiguiente, solicitamos muy respetuosamente realizar un ajuste cartográfico a los Planos U-4 "Amenaza por Deslizamiento Urbano" y U-5 "Riesgo por Deslizamiento Urbano" que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales-POT, recategorizando la amenaza y el riesgo por deslizamiento para este predio reclasificando estas temáticas de media a baja"

(...)

Que indica la parte resolutive:

ARTICULO 1. Realizar la actualización cartográfica de las áreas en condición de amenaza por deslizamiento en el sector del barrio Las Américas, predio identificado con ficha catastral No. 1-04-00-00-0050-0009-0-00-00-0000, con base en la visita técnica realizada por parte de la Unidad de Gestión del Riesgo — UGR- y su correspondiente Informe Técnico, emitido a través del oficio UGR 2111-23 del 21 ,0.2023 y del anexo fotográfico, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO 2. Llevar a cabo la actualización cartográfica temática de las áreas en condición de amenaza por deslizamiento, en el siguiente sector, conforme a los planos que se anexan y que hacen parte integral de la presente Resolución:

- **Sector barrio Las Américas, predio identificado con FC NO 1-04-00-00-0050-0009-0-00-00-0000**





PARÁGRAFO: Se hace claridad que el número de la ficha catastral sobre la que se realiza el ajuste cartográfico, NO garantiza que ésta continúe igual en el tiempo. El catastro es un elemento dinámico y de constante cambio, siendo el gestor catastral MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño - autónomo en cuanto a su manejo, quien ajusta, actualiza y modifica; al Municipio solo se le autoriza la entrega para su uso y consulta.

ARTÍCULO 3. Efectuar la actualización cartográfica anotada en la parte motiva del presente Acto Administrativo, en el Plano Oficial U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO" del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Acuerdo NO 0958 de 2017.

ARTÍCULO 4. Hacen parte de la presente resolución los siguientes planos

- Plano 1. Extracto del Plano 0-4. Amenaza por Deslizamiento Urbano (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)
- Plano 2. Ajuste temático del Plano U-4. Amenaza por Deslizamiento

(...)

8. Que mediante acta de observaciones Número 0012-2024 de enero 5 de 2024, notificada el 9 de enero de 2024 se solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.
9. Que mediante oficio recibido el 22 de enero de 2024 con radicado interno 0102-2024, se solicita por parte de la titular del trámite ampliación de plazo para dar respuesta al acta de observaciones 0012-2024, el cual se concedió mediante oficio SCU No 0161-2024.
10. Que el día 23 de enero de 2023, presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
11. Que mediante revisión revE-C-0202_1 realizada por el Arquitecto Elkin Arias Hoyos el 2 de febrero de 2024, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
12. Que mediante revisión revJG1202_1 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 12 de febrero de 2024, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.
13. Que con la presente revisión se aprueban diez (10) planos arquitectónicos, cuatro (4) planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital.
14. 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.



15. Que el proyecto arquitectónico está presentado por la arquitecta JUANITA RIVERA GIRALDO con matrícula A253202011-053797733, los cálculos estructurales fueron elaborados por el ingeniero OSCAR RAMON SERNA OSPINA con matrícula 17202-48369, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero LUIS GONZAGA MONTES GALVIS con matrícula 17202-81186 y el constructor responsable es por la arquitecta JUANITA RIVERA GIRALDO con matrícula A253202011-053797733.
16. 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.
17. 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: **SOLICITUD RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL EN EDIFICACIÓN DE DOS PISOS CON USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR. SE CONVIERTE EN EDIFICACIÓN DE DOS PISOS CON USOS MIXTOS: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM) Y COMERCIO BÁSICO MINORISTA (C-1)**, localizado en la Carrera 13A 14 10 Barrio LAS AMERICAS así:

CUADRO DE ÁREAS (m²)

LOTE TOTAL (según certificado 4919 de MASORA)					203,00
NIVEL	RECONOCIMIENTO	MODIFICACIÓN	AMPLIACIÓN	DEMOLICIÓN PARCIAL	TOTAL
P1 N. ±0,00	116,74	116,74	27,62	15,34	129,02
P2 N. +2.70	109,31	87,31	38,08	2,65	122,74
PARQUEADEROS					37,78
Subtotal	226,05	204,05	65,70	17,99	
área total construida					289,54
área construida para cálculo de I.C.					213,98
			Básico	Adicional	Proyectado
Índice de ocupación			1.0 luego de retiros	--	0,63
Índice de construcción			3,5	N.A.	1,05

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

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ² MASORA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
565	20-04-2022	TERCERA	203,00	100-33690	01-04-00-00-0050-0009-0-00-00-0000

19. 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.
20. Que el Diseño Estructural se ciñe a las disposiciones que contempla el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistente).



21. Que el 16 de abril de 2024 mediante oficio SCU No 0662-2024 se expide el Acto de Viabilidad para el pago del impuesto de delimitación urbana y expensas por cargo variable.
22. Que LA TITULAR, pagó al Municipio de Manizales el 16 de abril de 2024 por concepto del Impuesto de delimitación urbana la suma de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS m/cte. (\$4.945.277.00), según documentos de cobro No. 1303391297 / 1303391292 del 2024-04-12.
23. Que el día 16 de abril de 2024 se presentaron comprobantes de pago del impuesto de delimitación urbana y expensas por cargo variable.
24. 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 Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN modalidad AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, para el predio localizado en el Municipio de Manizales en la Carrera 13A 14 10 Barrio LAS AMERICAS propiedad de la señora MARIA FERNANDA OCAMPO DUQUE, con cédula de ciudadanía No. 1.058.818.662, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ² MASORA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
565	20-04-2022	TERCERA	203,00	100-33690	01-04-00-00-0050-0009-0-00-00-0000

ARTÍCULO SEGUNDO: Objeto, **SOLICITUD RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL EN EDIFICACIÓN DE DOS PISOS CON USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR. SE CONVIERTE EN EDIFICACIÓN DE DOS PISOS CON USOS MIXTOS: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM) Y COMERCIO BÁSICO MINORISTA (C-1),** así:

CUADRO DE ÁREAS (m²)

LOTE TOTAL (según certificado 4919 de MASORA)					203,00
NIVEL	RECONOCIMIENTO	MODIFICACIÓN	AMPLIACIÓN	DEMOLICIÓN PARCIAL	TOTAL
P1 N. ±0,00	116,74	116,74	27,62	15,34	129,02
P2 N. +2.70	109,31	87,31	38,08	2,65	122,74
PARQUEADEROS					37,78
Subtotal	226,05	204,05	65,70	17,99	
área total construida					289,54
área construida para cálculo de I.C.					213,98
			Básico	Adicional	Proyectado
Índice de ocupación			1.0 luego de retiros	--	0,63
Índice de construcción			3,5	N.A.	1,05

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban cuatro (4) planos arquitectónicos de reconocimiento, seis (6) planos arquitectónicos del proyecto. Total planos arquitectónicos aprobados: diez (10); cuatro (4) planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital, presentados el 23 de enero de 2024.

PLANOS ARQUITECTÓNICOS			
PLANO 1 DE 10:	PLANTA GENERAL	PRIMER PISO	
	LOCALIZACIÓN - CUADRO DE ÁREAS		
PLANO 2 DE 10:	PLANTA GENERAL	SEGUNDO PISO	
	PLANTA GENERAL CUBIERTAS		





PLANO 3 DE 10:	CORTE B - B' - CORTE C - C' - FACHADA PRINCIPAL
PLANO 4 DE 10:	CORTE A - A' - FACHADA LATERAL
PLANO 5 DE 10:	LOCALIZACIÓN
PLANO 6 DE 10:	PLANTA GENERAL PRIMER PISO LOCALIZACIÓN - CUADRO DE ÁREAS
PLANO 7 DE 10:	PLANTA GENERAL SEGUNDO PISO PLANTA GENERAL CUBIERTAS
PLANO 8 DE 10:	CORTE B - B' - CORTE C - C' - FACHADA PRINCIPAL
PLANO 9 DE 10:	CORTE A - A' - FACHADA LATERAL
PLANO 10 DE 10:	PLANO ESPECIFICACIONES - TITULO J - TITULO K
PLANOS ESTRUCTURALES	
PLANO 1 DE 4:	PLANTA ESTRUCTURAL N+/-0.00, N+2.52, DETALLES DE ZAPATAS, DETALLE MURO DE CONTENCIÓN, DETALLE PLACA DE CONTRAPISO, NOTAS TÉCNICAS.
PLANO 2 DE 4:	PLANTA ESTRUCTURAL N+4.77, DESPIECES Y DETALLES DE COLUMNAS, DETALLES DE ESCALERAS, DETALLES DE PERFILES METÁLICOS, DETALLE ELEMENTOS DE CUBIERTA, CUADROS Y NOTAS TÉCNICAS.
PLANO 3 DE 4:	DESPIECES DE VIGAS.
PLANO 4 DE 4:	DETALLES LOSA DE ENTREPISO, DETALLES DE MUROS NO ESTRUCTURALES, NOTAS.

ARTÍCULO CUARTO: Que LA TITULAR de la licencia debe cumplir con las siguientes obligaciones, de acuerdo con lo exigido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017 y el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021 y las demás aquí mencionadas:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.



4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º 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 contención de tierras, 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.
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, tomando en consideración las áreas totales proyectadas de construcción (menos de 2000 m²) y la intervención del sistema estructural, se debe llevar a cabo para el proyecto una **supervisión técnica independiente itinerante**, 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.
23. La Titular queda condicionada a rectificar las área y linderos del predio para cualquier procedimiento ante la oficina de registro y se compromete a realizar las posibles aclaraciones que se requieran ante el IGAC o ante la autoridad competente que así lo solicite.

ARTÍCULO QUINTO: El reconocimiento se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

ARTÍCULO SEXTO: La Construcción que se Reconoce por medio de esta resolución debe sujetarse estrictamente a los preceptos contenidos en el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente), vigente en el momento de la expedición de la Licencia, así como a las demás normas que regulen la construcción. La titular de la licencia es la directa responsable de la correcta ejecución y estabilidad de la obra a realizar de acuerdo con el numeral 5 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO SEPTIMO: El presente acto de Reconocimiento tendrá los mismos efectos de una licencia de construcción, conforme al Decreto Nacional 1077 de 2015, hará las veces de Licencia de Construcción.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente licencia de construcción no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión

ARTÍCULO NOVENO: Las obras deben ser ejecutadas de forma tal que garanticen tanto la salubridad de las personas que allí laboran como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

ARTÍCULO DÉCIMO: Es obligación mantener en la obra la licencia y los planos con constancia de la aprobación, para que sean exhibidos cuando los requiera la autoridad competente.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: La titular de la licencia será la responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de 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 adionen, 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 la titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano.

El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Para efectos del reforzamiento estructural, el alcance de la presente licencia se limita a las obras que se describen en la misma. No legitima o aprueba construcciones y/o reformas anteriores que no se hayan



sometido a revisión en la solicitud que se aprueba con la presente resolución.

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

ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO: El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

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

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

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

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Esta licencia tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada.

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

ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO: Notificar de la presente resolución a la señora MARIA FERNANDA OCAMPO DUQUE, con cédula de ciudadanía No. 1.058.818.662, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

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



deben interponer al correo electrónico solicitudes@curaduria2manizales.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

AB. MARIA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO
CURADORA URBANA NÚMERO DOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437/11 modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, se realiza la notificación electrónica de la presente Resolución, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de a la señora MARIA FERNANDA OCAMPO DUQUE, con cédula de ciudadanía No. 1.058.818.662. 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. Elkin Arias Hoyos
Revisión Estructural: Ing. Julián Andrés Giraldo Gallego
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora