



Verifique Autenticidad  
18-2-0890-LC

EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-18-0610

### **RESOLUCIÓN No. 18-2-0890-LC**

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

EL CURADOR URBANO NUMERO 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

#### **CONSIDERANDO:**

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.

Que SANDRA LEONOR ARROYAVE ZULUAGA con cédula de ciudadanía No. 30292237 y CARLOS ALBERTO GOMEZ JARAMILLO con cédula de ciudadanía No. 10252639, quienes en adelante se denominarán **LOS TITULARES**, radicaron en este despacho el día Agosto 22 del 2018 bajo el No. 17001-2-18-0610, la solicitud para obtener Licencia de Construcción para lo cual adjuntaron los documentos exigidos en el Decreto 1077-2015.

Que con fecha agosto 22 de 2018 se presentan planos arquitectónicos, planos estructurales y documentación.

Que mediante oficio 410-2018 del 13 de agosto de 2018 emitido por el MINISTERIO DE CULTURA, se da concepto favorable para la construcción de una casa nueva de un piso en el Conjunto Campestre El Agrado y referenciada en zona de amortiguamiento del paisaje Cultural Cafetero de Colombia PCCC.

Que con oficio de julio 13 de 2018 el Administrador del Conjunto Campestre El Agrado autoriza la construcción en el lote 16, de acuerdo con el reglamento de la copropiedad.

Que mediante Acta de Observaciones Número. 200327-2018 de 12 de septiembre de 2018 se solicitó presentar, correcciones de proyecto arquitectónico y correcciones de proyecto estructural.

Que con fechas octubre 1, 11, 17, 18 y 19 de 2018 se presentaron correcciones arquitectónicas y estructurales.

Que mediante revisión corrK1910\_1 de octubre 19 de 2018 se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.

Que mediante revisión revC1910\_3 de octubre 19 de 2018 se revisó el proyecto estructural quedando aprobado

Que con la licencia se aprueban cuatro (5) planos arquitectónicos, tres (3) planos estructurales, un legajo de memorias de cálculo, en medio físico y digital y un legajo de estudio de suelos.



Verifique Autenticidad  
18-2-0890-LC

Que con fecha octubre 22 de 2018 se hace el requerimiento de pago del impuesto de delineación urbana y de las expensas de la Curaduría por cargo variable.

Que con fecha octubre 22 de 2018 se presentan comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y de las expensas de la Curaduría por cargo variable.

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 del 2 de agosto de 2017 (Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales), Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente) por parte del Proyecto.

Que el Proyecto arquitectónico está presentado por el arquitecto JORGE ALBERTO JARAMILLO ARANGO con Matrícula 17700-21625, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero ANDRES MARIN MARMOLEJO con Matrícula 17202-46459, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero RENE RESTREPO BARRERO con Matrícula 17202-03678 y el Constructor responsable es el arquitecto JORGE ALBERTO JARAMILLO ARANGO con Matrícula 17700-21625.

Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherente a las obras enmarcadas dentro de la presente Licencia de Construcción y tiene por objeto: CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA. VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO CON 2 CUPOS DE PARQUEO. CONDOMINIO EL AGRADO. LICENCIA ANTERIOR - LIC. PARCELACIÓN 220009-2013, MODIFICADA POR LICENCIA 220007-2014 / LICENCIA 220007-2016 / PRORROGA CON RESOLUCIÓN 220251-2015 y 220010-2016, en predio existente en la EL AGRADO FUTURAS ETAPAS B Vereda LA CABAÑA, así:

CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)

LOTE		1266.00
NIVEL	NUEVA	TOTAL
P1 N.+/- 0.00	245.29	
Subtotal		
área total construida		245.29
área construida para cálculo de I.C.		245.29

	LIC .PARCELACIÓN 220009-2013	SEGÙN NORMA Y REGLAMENTO P.H	PROYECTADO
Índice de construcción	0.20	0.30	0.19
Índice de ocupación	0.15	0.20	0.19

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
4969	Julio 21 del 2017	SEGUNDA	1266.00	100-219841	00-02-00-00-0022-0828-0-00-00-0000

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



Verifique Autenticidad  
18-2-0890-LC

Que LOS TITULARES, pagaron al Municipio de Manizales el Impuesto de delineación urbana, por valor de TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL PESOS m/cte (\$3 308 000.00), según recibo de consignación No. 157427410 del 10/22/2018.

Que LOS TITULARES, se comprometen a publicar aviso de prensa con el contenido de la presente resolución, en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Manizales en los términos del Decreto 1077 de 2015.

Que LOS TITULARES, realizaron los respectivos pagos de expensas a la Curaduría Urbana Numero Dos.

Que LOS TITULARES, para el uso de los derechos otorgados en la presente licencia de construcción, se hace necesario cumplir lo establecido en el reglamento técnico para las instalaciones eléctricas, adoptado por la resolución 90708 de agosto 3 de 2013, expedido por el ministerio de Minas y Energía. RETIE

Que LOS TITULARES de la licencia deben cumplir lo exigido por el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, que establece:

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 número 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
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 Sismorresistente (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 I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10.  
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.
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 fiduciario 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 sismorresistentes.
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.



Verifique Autenticidad  
18-2-0890-LC

Que LOS TITULARES de la licencia de parcelación, urbanización o construcción están obligados 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.

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder Licencia de Construcción a SANDRA LEONOR ARROYAVE ZULUAGA con cédula de ciudadanía No. 30292237 y CARLOS ALBERTO GOMEZ JARAMILLO con cédula de ciudadanía No. 10252639, propietarios del inmueble localizado en el Municipio de Manizales, en predio localizado en la EL AGRADO FUTURAS ETAPAS B Vereda LA CABAÑA, cuyos linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
4969	Julio 21 del 2017	SEGUNDA	1266.00	100-219841	00-02-00-00-0022-0828-0-00-00-0000

**ARTÍCULO SEGUNDO.** La licencia tiene por objeto: CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA. VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO CON 2 CUPOS DE PARQUEO. CONDOMINIO EL AGRADO. LICENCIA ANTERIOR - LIC. PARCELACIÓN 220009-2013, MODIFICADA POR LICENCIA 220007-2014 / LICENCIA 220007-2016 / PRORROGA CON RESOLUCIÓN 220251-2015 y 220010-2016, en predio existente en la EL AGRADO FUTURAS ETAPAS B Vereda LA CABAÑA, así:

CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)

LOTE		1266.00
	NIVEL	TOTAL
	P1 N.+/- 0.00	245.29
	Subtotal	
	área total construida	245.29
	área construida para cálculo de I.C.	245.29



Verifique Autenticidad  
18-2-0890-LC

	LIC .PARCELACIÓN 220009-2013	SEGÚN NORMA Y REGLAMENTO P.H	PROYECTADO
Índice de construcción	0.20	0.30	0.19
Índice de ocupación	0.15	0.20	0.19

**ARTÍCULO TERCERO:** Los titulares de la presente licencia se comprometen a cumplir con las siguientes consideraciones relacionadas con la construcción del proyecto aprobado mediante la presente resolución:

- Se debe respetar en un todo el sistema estructural presentado y aprobado por medio de la presente resolución.
- Se deben seguir todas las recomendaciones dadas en el estudio de suelos.
- 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.
- En los planos no se presentan obras de contención, 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.
- De acuerdo con lo especificado en el artículo 19° de la ley 400 de 1997, y mediante modificación realizada en el artículo 5° de la ley 1796 de 2016. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad tanto para los elementos estructurales como no estructurales; con el objeto de garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.

**ARTÍCULO CUARTO:** El alcance de la presente licencia se limita a las obras que se describen en la misma. No valida 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 QUINTO:** El proyecto arquitectónico está presentado por el arquitecto JORGE ALBERTO JARAMILLO ARANGO con Matrícula 17700-21625, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero ANDRES MARIN MARMOLEJO con Matrícula 17202-46459, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero RENE RESTREPO BARRERO con Matrícula 17202-03678 y el Constructor responsable es el arquitecto JORGE ALBERTO JARAMILLO ARANGO con Matrícula 17700-21625.

**ARTÍCULO SEXTO:** La 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. 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 SÉPTIMO:** 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 OCTAVO:** 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.



Verifique Autenticidad  
18-2-0890-LC

**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:** Los titulares de la licencia deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras, Decreto 1077 de 2015.

**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.”

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** De acuerdo con lo especificado en el artículo 19° de la ley 400 de 1997, y mediante modificación realizada en el artículo 5° de la ley 1796 de 2016. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad tanto para los elementos estructurales como no estructurales; con el objeto de garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** El constructor debe 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.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** El constructor debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** El constructor debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigentes.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: MOVIMIENTO DE TIERRA.** Se debe cumplir con los requisitos establecidos en el título H de la norma NSR- 10, ESTUDIOS GEOTECNICOS; en especial el estudio de estabilidad de laderas, estabilidad de taludes, evaluación de la licuefacción potencial de los terrenos y las características de la vegetación permisible en las áreas verdes.



Verifique Autenticidad  
18-2-0890-LC

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO:** Todos los cortes deberán Ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes usuarios y vecinos. En ningún caso, los taludes pueden exceder la pendiente y altura recomendada para el tipo de suelo sobre el que se está trabajando. Una vez realizados los cortes, deberán protegerse a fin de aumentar su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión. Los cortes y los llenos deberán ser ejecutados con la asesoría de CORPOCALDAS, y bajo la dirección profesional de un Ingeniero Civil.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** Notificar a los Titulares que los profesionales, que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la presente licencia, son responsables de realizar las modificaciones al planteamiento urbanístico que resultare del plan de Manejo Ambiental y responsables de cualquier contravención y/o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto. De acuerdo al numeral 5 del Artículo 99 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:** 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 formularse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores al vencimiento de la respectiva Licencia. Siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO:** El total de la construcción de la infraestructura vial, incluida la vía de acceso estará a cargo del urbanizador.

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

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO:** Contra la presente Resolución procederán los Recursos de Ley dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación para los vecinos y a la publicación para el titular de la Licencia y los terceros.

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

## **NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Manizales, Noviembre 1 de 2018

**ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA**  
CURADOR URBANO NÚMERO DOS



Verifique Autenticidad  
**18-2-0890-LC**