



EXPEDIENTE-RADICACION: 17001-2-18-0072

**RESOLUCION No. 18-2-0894-RE/LC**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EFECTUA EL RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA SU MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN**

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 LUIS FERNANDO VALENCIA ATEHORTUA, con cédula de ciudadanía No. 15958997, quien en adelante se denominará **EL TITULAR**, radicó en este despacho el día Febrero 7 del 2018 bajo el No. 17001-2-18-0072, la solicitud para la modificación, ampliación y el reconocimiento de existencia de edificaciones para la edificación localizada en C 64 #34A-19 y 34A-21.

Que con fecha febrero 9 de 2018 se presentan planos arquitectónicos, estructurales y documentación.

Que el propietario solicita reconocimiento considerando que cumple con las condiciones básicas que establece el artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077/2015, cumple con el uso y cumple con la antigüedad de la construcción (más de 5 años) según declara el propietario en la solicitud.

Que mediante oficio SCU 0328-2018 con fecha mayo 9 de 2018 se informa a la Secretaría de Gobierno Municipal sobre la solicitud de reconocimiento de la existencia de edificaciones.

Que mediante Acta de Observaciones Número. 200143-2000 de 9 de mayo de 2018, Se solicitó presentar, correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.

Que mediante oficio SGM/VC 0460-18, recibido el 7 de junio de 2018, la Secretaria de Gobierno envía informe de visita técnica en respuesta al oficio SCU -2018 para el reconocimiento de la existencia de edificaciones.

Que con fechas junio 20 y agosto 28 de 2018 se presentaron correcciones arquitectónicas y estructurales.

Que mediante revisión corrK0906\_1 de septiembre 6 de 2018 se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.

Que mediante revisión revJG0928\_1 de septiembre 28 de 2018 se aprobó el proyecto estructural.

Que con la licencia se aprueban (5) planos arquitectónicos, cuatro (4) planos estructurales, un legajo de memorias de cálculo y un legajo de estudio de suelos.



Verifique Autenticidad  
18-2-0894-RE/LC

Que con fecha octubre 5 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 25 de 2018 se presentan comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y de las expensas de la Curaduría por cargo variable.

Que el objeto es: RECONOCIMIENTO, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN DE DOS PISOS CON USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR. SE CONVIERTE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR DE 3 PISOS CON UN PARQUEADERO

Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
8397	Octubre 10 del 2008	SEGUNDA	105.00	100-1682	01-02-00-00-0213-0010-0-00-00-0000

Que las áreas reconocidas, modificadas y ampliadas son las siguientes:

CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )				
LOTE				105.00
NIVEL	RECONOCIMIENTO	MODIFICACIÓN	AMPLIACIÓN	TOTAL
P1 (N. ±0.00)	37.45		0.00	37.45
P2 (N. +2.66)	74.94	9.24	0.00	74.94
P3 (N. +5.13)	0.00		75.25	75.25
Subtotal	112.39	9.24	75.25	
área total construida				187.64
área construida para cálculo de I.C.				187.64
		Básico	Adicional	Proyectado
Índice de construcción		2.5	N.A.	1.79
Índice de ocupación		--	--	0.71

Qué para el efecto del reconocimiento se acompañaron los siguientes documentos, exigidos por el Decreto Nacional 1077 de 2015:

- Se presentó el levantamiento Arquitectónico de la construcción, firmado por el arquitecto CRISTIAN A. ORTEGON VEGA con matricula No A253012011-16074410.
- Se presentó peritaje técnico realizado por el ingeniero ALBERTO LOPEZ OSORIO con matricula No 1720251822CLD en el cual se indica el estado estructural de la edificación y del suelo que la soporta.

Que la construcción cuya existencia se reconoce no se encuentra declarada como monumento nacional o bien de interés cultural del ámbito municipal, Distrital, departamental o nacional.

Que igualmente tampoco se trata de una edificación pública con uso dotacional ubicada en zonas de cesión pública obligatoria, que se destina a salud, educación, bienestar social, seguridad ciudadana, defensa y justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y Distrital, ni se trata de equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y equipamientos de congregaciones religiosas.



Verifique Autenticidad  
18-2-0894-RE/LC

Que el inmueble no está afectado ni se encuentra localizado sobre áreas o zonas que determina el artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que EL TITULAR pagó al Municipio de Manizales el Impuesto Municipal de delineación Urbana, por valor de UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$1 445 000.00), según recibo de consignación No 157427380 de 10/25/2018 del Banco de Colombia.

Que para efectos de la modificación y la ampliación, el Proyecto arquitectónico está presentado por el arquitecto CRISTIAN A. ORTEGON VEGA con Matrícula A253012011-16074410, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero ALBERTO LOPEZ OSORIO con Matrícula 1720251822CLD, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero FERNANDO ESCOBAR BETANCOURTH con Matrícula 17202-18064 y el Constructor responsable es el arquitecto CRISTIAN A. ORTEGON VEGA con Matrícula A253012011-16074410.

Que EL TITULAR de la licencia debe 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  
18-2-0894-RE/LC

Que EL TITULAR de la presente licencia está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo que haya sido objeto de la licencia. En la valla se deberá indicar al menos:

1. La clase de la licencia
2. El número o forma de identificación de la
3. La dirección del inmueble de la nomenclatura oficial que le corresponde
4. Vigencia de la licencia
5. El nombre o razón social del titular de la licencia
6. El tipo de desarrollo que se está adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará antes de la iniciación de las obras.

Que conforme a lo anteriormente considerado, el curador urbano Numero Dos:

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.** Declarar la existencia de una edificación y conceder licencia de construcción para su modificación y ampliación, localizada en C 64 #34A-19 y 34A-21 solicitada por LUIS FERNANDO VALENCIA ATEHORTUA, con cédula No. 15958997, quien obra en su condición de propietario, conforme a lo dispuesto en la parte considerativa del presente acto y de acuerdo al levantamiento arquitectónico y peritaje técnico presentados para el reconocimiento y de la documentación técnica para la modificación y ampliación como anexos a la petición, reconociéndose, modificándose y ampliándose una construcción con las siguientes características:

CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )				
LOTE				105.00
NIVEL	RECONOCIMIENTO	MODIFICACIÓN	AMPLIACIÓN	TOTAL
P1 (N. ±0.00)	37.45		0.00	37.45
P2 (N. +2.66)	74.94	9.24	0.00	74.94
P3 (N. +5.13)	0.00		75.25	75.25
Subtotal	112.39	9.24	75.25	
área total construida				<u>187.64</u>
área construida para cálculo de I.C.				<u>187.64</u>
		Básico	Adicional	Proyectado
Índice de construcción		2.5	N.A.	1.79
Índice de ocupación		--	--	0.71

**ARTÍCULO SEGUNDO.** La solicitud de reconocimiento se tramita con base en las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes a la fecha de la misma.

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

**ARTÍCULO CUARTO:** Revisado el proyecto de acuerdo a la normatividad vigente:

- La alcoba de la planta N.+/- 0.0 no cumple con iluminación y ventilación natural.



Verifique Autenticidad  
18-2-0894-RE/LC

- **Las escaleras de acceso al piso 2 N.+2.66 no cumple con dimensiones reglamentarias de contrahuellas según título K de la NSR-10.**
- **En el piso 2 N. + 2.66 el baño no tiene ventilación alguna.**

**ARTÍCULO QUINTO:** La edificación si es del caso, debe adecuarse al cumplimiento de las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas del municipio, por lo que se deja manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación en los términos que se establecen en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

**ARTÍCULO SEXTO:** 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. 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 resolución, así como a las demás normas que regulen la construcción.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Para adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el municipio o distrito haya definido, este acto otorga un plazo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute dichas acciones.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Que para efecto de la modificación y ampliación, 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.
- Se debe respetar la separación sísmica contra los predios vecinos, calculada según A.6.5 NSR-10, indicada y acotada en planos y aprobada mediante la presente resolución.
- 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 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 NOVENO:** Que para efectos de la modificación y la ampliación, 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 DÉCIMO:** Los usos permitidos para esta edificación están contemplados en la ficha normativa de usos, correspondiente al Área Morfológica Homogénea del Plan de Ordenamiento Territorial.



Verifique Autenticidad  
18-2-0894-RE/LC

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** El Proyecto arquitectónico de la modificación y ampliación está presentado por el arquitecto CRISTIAN A. ORTEGON VEGA con Matrícula A253012011-16074410, los Cálculos Estructurales fueron elaborados por el ingeniero ALBERTO LOPEZ OSORIO con Matrícula 1720251822CLD, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero FERNANDO ESCOBAR BETANCOURTH con Matrícula 17202-18064 y el Constructor responsable es el arquitecto CRISTIAN A. ORTEGON VEGA con Matrícula A253012011-16074410.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** 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 Sismorresistente), vigente en el momento de la expedición de la Licencia, así como a las demás normas que regulen la construcción. El titular de la Licencia es el directo 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 DÉCIMO TERCERO:** La presente resolución, no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** 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 QUINTO:** 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 SEXTO:** El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderán por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras, Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO:** 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 sismorresistencia 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.”



Verifique Autenticidad  
18-2-0894-RE/LC

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** 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 NOVENO:** 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 VIGÉSIMO:** Para el uso de los derechos que se otorgan con esta licencia, el constructor debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO:** El constructor debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: 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.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO:** 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 VIGÉSIMO CUARTO:** El titular del reconocimiento es el directo responsable de la correcta ejecución y estabilidad de la edificación, de acuerdo con el numeral 5 del Artículo 99 de la ley 388 de 1997 y al Decreto Nacional 1077 de 2015.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO 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 VIGÉSIMO SEXTO:** El 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 VIGÉSIMO SEPTIMO:** 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 OCTAVO:** 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 6 de 2018



Verifique Autenticidad  
**18-2-0894-RE/LC**

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