RESOLUCIÓN Nro. 098-2026
(OCTUBRE 13- 2026)

MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION RESOLUCION Nro. 039 DEL 29 DE ABRIL DE 2026

La secretaria de planeación de Riosucio Caldas en uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por la ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015, resolución 0462 del 13 de julio del 2017 ministerio de vivienda el artículo 9 de la ley 1783 de 2021, y el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Riosucio caldas y

CONSIDERANDO

Que hace parte del trámite ante La secretaria de planeación de Riosucio Caldas la solicitud que a continuación se describe:

TIPO DE SOLICITUD	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
OBJETO DEL TRAMITE	MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE
PROPIETARIO	SOCIEDAD FAMILIAR S.A.S "SOFAMI" CARLOS ANDRES COBOS GUTIERREZ
IDENTIFICACIÓN	NIT. 9003913274 C.C. 86.055.548
FECHA DE RADICACIÓN	26/03/2026
DIRECCIÓN	CARRERA 4 4-47 CARRERA 4 4-33/37
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MIXTO COMERCIAL RESIDENCIAL
MATRICULA INMOBILIARIA	115-12531 115-19658 115-9587
FICHA CATASTRAL	176140100000001180026000000000 176140100000001180038000000000 176140100000001180033000000000
ÁREA DE LOS LOTES	**388 M2** **85.50 M2** **376.20 M2**

AREA CONSTRUIDA PISO UNO	572 M2
AREA CONSTRUIDA PISO DOS	339.50 M2
AREA CONSTRUIDA TRES	339.50 M2
AREA A MODIFICAR PISO TRES	186.66 M2
AREA TOTAL A MODIFICAR	**186.66 M2**

CUADRO DE AREAS

ÁREA DE LOS LOTES	**388 M2** **85.50 M2** **376.20 M2**
AREA CONSTRUIDA PISO UNO	572 M2
AREA CONSTRUIDA PISO DOS	339.50 M2
AREA CONSTRUIDA TRES	339.50 M2
AREA A MODIFICAR PISO TRES	186.66 M2
AREA TOTAL A MODIFICAR	**186.66 M2**

& Obras Públicas

Que el titular solicito una licencia de construcción cuyo objeto es modificación del diseño arquitectónico de la licencia vigente Resolución **Nro. 039-2026 del 29 de abril de 2026**.

Que según el decreto 1077 del 2015 en su **articulo 2.2.6.1.1.7** licencia de construcción y sus modalidades establece: Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

2. En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Que el propietario solicito modificación de la licencia vigente Nro. 009-2025 la cual fue aprobada para la construcción del primer y segundo piso; en dicha solicitud inicial reposan los estudios y diseños para la construcción de 2 pisos con su respectivo estudio de suelos y memorias de cálculo estructural los cuales están relacionados en dicha resolución.

- Que los planos están presentados por:

PROFESIONAL:	ARQ. FRANCISCO JAVIER ROTAVISTA
MATRÍCULA PROFESIONAL:	M:P A17972008-15918987
PROFESIONAL:	ING. CRISTIAM FERNANDO AGUIRRE
MATRÍCULA PROFESIONAL:	M.P. 17202-302763

Que hace parte de la Resolución inicial, los siguientes planos y documentos mediante radicado interno Nro. 1278:

- Formulario único nacional
- Solicitud de propietario
- Copia del documento de identidad del solicitante
- Certificado de Tradición
- Paz y Salvo Municipal
- Recibo de pago
- Copia matricula de los profesionales
- 9 planos estructurales
- 2 planos arquitectónicos
- Copia resolución 039-2026

TIPO DE SOLICITUD	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
OBJETO DEL TRAMITE	MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE

Documentos anexos según la modalidad descrita:

DOCUMENTOS ADICIONALES EN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PREDIO URBANO

presentados firmados y rotulados por profesional idóneo

- ✓ Plano Arquitectónico:
  - Localización
  - Plantas debidamente acotadas.
  - Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada. (Cuando el proyecto este localizado en suelo inclinado, los cortes deberían indicar la inclinación real del terreno)
  - Fachadas
  - Planta de cubiertas
  - Cuadro de áreas

Que se anexo toda la documentación legal y cumplió con todos los requisitos exigidos por la ley para el otorgamiento de esta licencia.

Que el titular de la licencia y los profesionales que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la presente licencia, son responsables de cualquier contravención y/o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el Proyecto. De acuerdo a el numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997, ley 810 de 2003 y ley 1801 de 2016.

Que la presente no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

Que 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 constructivos del espacio público.

Que el titular de la licencia deberá 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 y deberá cumplir con lo dispuesto por la ley 361 de 1997 en especial con el título cuarto, capítulo II referente a la "Eliminación de barreras arquitectónicas".

Que el titular de la presente licencia deberá cumplir con las normas técnicas de seguridad y manejo de redes contra incendio. Así mismo deberá tramitar ante las empresas prestadoras de Servicios Públicos la aprobación de los diseños de redes y demás elementos interiores que permitan el correcto funcionamiento de las mismas con las exigencias de casa empresa.

Que la disposición de Materiales y elementos de Construcción no podrán hacerse sobre el espacio público y deberá cumplir la con la mitigación del impacto urbano. En ningún caso se podrá disponer el material sobrante de excavaciones, cortes, y demás actividades constructivas, en las fuentes de aguas circundantes o colindantes con los predios; ni en las franjas de retiro obligatorio de 15m a casa lado de los cauces naturales. Estos materiales deberán ser depositados en la escombrera dispuesta para tal fin.

Que de acuerdo al artículo 20 del decreto 20 del decreto 1052 de 1998 es obligación instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidos en la ley 373 de 1997 y el Decreto 3102 del 30 de diciembre de 1997 y los decretos que Reglamenten.

Que es obligación instalar una valla con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo que haya sido objeto de la licencia.

Que el artículo 9 del Decreto 1783 de 2021 modificó el decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales.

Que el artículo precitado dispone:

"ARTÍCULO 6. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.1 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

& Obras Públicas

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

PARÁGRAFO 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones. Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga.

PARÁGRAFO 2. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. Tratándose de la expedición de licencias de construcción sobre áreas útiles de las licencias de parcelación o urbanización, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya."

Secretaría de Obras Públicas

ESPECIFICACIONES DE LA VALLA O AVISO

La valla debe ser en fondo amarillo con letras negras en un formato de 100 x 70 cm y en un material resistente a la intemperie y deberá contar con la siguiente información:

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. La cantidad de pisos autorizados y si la obra finaliza en cubierta o terraza.
6. 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.
7. 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 caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga.
8. De no exhibir la valla acarreara sanciones por parte de la inspección de policía.

Que el titular de la presente licencia , está en la obligación de reparar todos los daños que cauce a las construcciones vecinas, igualmente debe proteger contra las humedades resultantes de excavación, demolición de los taludes mal tratados o protegidos, de las obras de adecuación que se lleven a cabo inherentes a procesos de demolición, adecuación o construcción futura, o infiltraciones de aguas lluvias no recogidas y responder por los daños a bienes públicos como las vías, andenes, redes de servicios públicos y similares; los cuales deben ser reparados por su propia cuenta, así como proveer las señales y avisos necesarios para advertir el peligro a los peatones y conductores de vehículos.
Que, si hubiere necesidad de recibir construcciones vecinas o submurar, proteger contra humedades, recibir taludes, conducir aguas servidas, negras e instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas redes de agua o de cualquier índole debe hacerlo por su propia cuenta y riesgo. Si hubiere necesidad de construir cerramientos provisionales para mantener la seguridad y bienestar de los vecinos durante o posterior al proceso al proceso de adecuación del lote o la construcción debe hacerlo por cuenta propia, construyéndolo en materiales que garanticen seguridad y buen aspecto. El cerramiento debe localizarse en el paramento oficial.

Se deja constancia que se hicieron los respectivos pagos en la Secretaría de Hacienda Municipal de acuerdo a los gravámenes fijados por el estatuto tributario 407 del 31 diciembre del 2020:

IMPUESTO CANCELADO:	**$ 1.852.000**
NUMERO DEL RECIBO	**1300336198**

En mérito de lo anterior, la secretaria de Planeación del Municipio de Riosucio.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar Licencia construcción para MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCION RESOLUCION **Nro. 039-2026** en predio urbano a:

TIPO DE SOLICITUD	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
OBJETO DEL TRAMITE	MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE
PROPIETARIO	SOCIEDAD FAMILIAR S.A.S "SOFAMI" CARLOS ANDRES COBOS GUTIERREZ
IDENTIFICACIÓN	NIT. 9003913274 C.C. 86.055.548
FECHA DE RADICACIÓN	26/03/2026
DIRECCIÓN	CARRERA 4 4-47 CARRERA 4 4-33/37
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MIXTO COMERCIAL RESIDENCIAL
MATRICULA INMOBILIARIA	115-12531 115-19658 115-9587
FICHA CATASTRAL	17614010000000118002600000000 17614010000000118003800000000 17614010000000118003300000000
ÁREA DE LOS LOTES	**388 M2** **85.50 M2** **376.20 M2**
AREA CONSTRUIDA PISO UNO	572 M2
AREA CONSTRUIDA PISO DOS	339.50 M2
AREA CONSTRUIDA TRES	339.50 M2
AREA A MODIFICAR PISO TRES	186.66 M2
AREA TOTAL A MODIFICAR	**186.66 M2**

CUADRO DE AREAS

ÁREA DE LOS LOTES	**388 M2** **85.50 M2** **376.20 M2**
AREA CONSTRUIDA PISO UNO	572 M2
AREA CONSTRUIDA PISO DOS	339.50 M2
AREA CONSTRUIDA TRES	339.50 M2
AREA A MODIFICAR PISO TRES	186.66 M2
AREA TOTAL A MODIFICAR	**186.66 M2**

ARTICULO SEGUNDO: El desarrollo y ejecución de la obra en la presente modificación de licencia vigente de construcción modalidad: **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE**, otorgada a **SOCIEDAD FAMILIAR S.A.S "SOFAMI"** y **CARLOS ANDRES COBOS GUTIERREZ** estará total y completamente bajo de la responsabilidad del constructor y/o propietario.

ARTICULO TERCERO: Cualquier omisión e incumplimiento a los lineamientos estipulados en la norma NSR (actual y decretos complementarios y modificatorios), y demás que rigen el sector de la construcción nacional, serán responsabilidad directa y exclusiva del constructor

ARTICULO CUARTO: Todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones ubicadas en el perímetro urbano deben cumplir con la "RAS" (reglamento técnico para el sector de agua potable y saneamiento básico) según la resolución 0330 de 2017 expedida por el ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio "Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS y se derogan las resoluciones 1096 de 2000, 0424 de 2001, 0668 de 2003, 1459 de 2005, 1447 de 2005 y 2320 de 2009

ARTICULO QUINTO: Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones deben cumplir con los requisitos establecidos por el RETIE en la resolución N.º 90708 del 30 de agosto de 2013 del ministerio de Minas y Energía Reglamento Técnico de instalaciones Eléctricas – RETIE

ARTICULO SEXTO: El equipo y/o maquinaria a instalar deberá cumplir con la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental resolución 0627 de abril 7 de 2006 y el decreto 948 de 1995 prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire. La omisión de cualquiera de estos lineamientos serán responsabilidad directa y exclusiva del propietario y/o a quien es otorgada de la presente licencia.

ARTICULO SEPTIMO: El titular de la licencia debe cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del decreto N. º 1077 de 2015. El omitir e incumplir con los lineamientos determinados por la normatividad: leyes y resoluciones entre otras, previamente mencionadas acarreara multas, sanciones a que hallan lugar y suspensión de la presente licencia de acuerdo a la ley 810 de 2003 y ley 1801 de 2016 (Código nacional de policía y convivencia), quedando la administración municipal exenta por cualquier inobservancia por parte de la persona a quien se le ha otorgado la licencia.

ARTÍCULO OCTAVO: El titular de la licencia de construcción y el constructor deberán cumplir con el artículo 4, 5, 6, 8 y artículo 9 de la ley 1796 del año 2016- Vivienda Segura que expresa:

"ARTÍCULO 4°. *El artículo 18 de la Ley 400 de 1997, quedará así: "ARTÍCULO 18. Obligatoriedad. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes.*

Las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. En los casos en que en virtud de la existencia de un patrimonio autónomo sea el fiduciario quien 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.

En todo caso el diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir supervisión técnica a las edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico correspondiente.

Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2.000) metros cuadrados exigidos, en

la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá contar con la supervisión técnica.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la supervisión técnica exigida en este artículo.

PARÁGRAFO 1°. Corresponde al Gobierno nacional definir las funciones, alcance, procedimientos, documentos y responsabilidades relacionados con la supervisión técnica de que trata la presente ley.

PARÁGRAFO 2°. Se excluyen las estructuras que se diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones presentadas en el Título E de viviendas de uno y dos pisos de la Norma Sismorresistente NSR-10.

PARÁGRAFO 3°. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o el supervisor técnico. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de supervisión de la obra. PARÁGRAFO 4°. La supervisión de que trata el presente artículo también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la supervisión técnica.
Cuando se presenten diferencias entre el constructor y el supervisor técnico del proyecto, las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.

***"ARTÍCULO 5°.** El artículo 19 de la Ley 400 de 1997, quedará así: "ARTÍCULO 19. Edificaciones que no requieren supervisión técnica. En aquellas edificaciones que, de conformidad con el artículo anterior, están exentas de supervisión técnica independiente, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán*

atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.

*"**ARTÍCULO 6º.** Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramentada certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia".*

A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento.

PARÁGRAFO 1°. En los casos, de edificaciones conformadas por unidades estructuralmente independientes, una vez concluidas las obras de cada una de estas y previamente a su ocupación se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independientes. En este caso, el certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas de la respectiva unidad estructuralmente independiente.

PARÁGRAFO 2°. En todo caso, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, cuya evidencia y resultados se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano.

PARÁGRAFO 3°. La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto número 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación de que trata el presente artículo ni podrá condicionar su expedición.

***ARTÍCULO 8°.** Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.*

PARÁGRAFO. El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia. (Ver Decreto 1687 de 2020)

***ARTÍCULO 9°.** La obligación de amparar los perjuicios patrimoniales aplicará a las nuevas unidades de vivienda en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema que genere diferentes unidades inmobiliarias para transferirlas a terceros cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales.*
En los proyectos de uso mixto que incluyan vivienda, la obligación prevista en el presente artículo, también será exigible para todas las unidades de vivienda, de conformidad con lo previsto en el inciso anterior.

PARÁGRAFO. La persona que construya una o varias viviendas para su uso propio no tendrá la obligación contenida en el presente artículo, siempre y cuando no transfiera a ningún título cualquiera de las unidades de vivienda durante el término en que se debe garantizar el amparo de perjuicios patrimoniales. En este caso, dicho término se contabilizará a partir de la expedición de la certificación técnica de ocupación.

ARTICULO NOVENO: Esta Licencia tiene una vigencia de veinticuatro (36) meses, la cual es prorrogable por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria de la **RESOLUCION Nro. 039-2026**. La solicitud de dicha prorroga, deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores al

vencimiento de la respectiva licencia. La prórroga se podrá conceder siempre que se compruebe la iniciación de la obra, de acuerdo al artículo 27 decreto 1783 de 2021

ARTICULO DECIMO: El constructor deberá mantener en la obra la licencia y los planos con constancia de radicación y exhibirlos cuando sea requerido por la autoridad competente y no ejecutar más de lo autorizado en esta licencia, so pena de los castigos establecidos por la ley.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: la presente Resolución rige a partir de su firmeza o ejecutoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011. De igual manera se informa que de acuerdo a lo establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, "*los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento de los términos de publicación*".

Nota: Los planos debidamente aprobados y sellados por esta secretaria son parte fundamental de la **RESOLUCIÓN Nro. 039-2026 y RESOLUCION Nro. 098-2026.**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Riosucio–Caldas, trece (13) días del mes de octubre del 2026.

DIEGO FERNEY GAÑAN BUENO.
Secretario de planeación.

ARQ. FRANCISCO ELIECER VANEGAS.
Apoyo a la gestión secretaria de Planeación.

Juan Jose Torres G.

ING.JUAN JOSE TORRES GIL.
Apoyo a la gestión secretaria de Infraestructura y Obras Públicas.

NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Riosucio, a los D: Día 13 Mes 10 Año 2026 se Notificó personalmente, Al propietario del inmueble descrito en el encabezado, de la presente **RESOLUCION N° 098-2026 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2026. MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE N°039-2026**, emanada de la secretaria de Planeación. Se le hace saber al notificado que de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 76** de la Ley 1437 de 2011, *los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de Notificación Personal o dentro de los diez (10) siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento de los términos de publicación.*

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

EL NOTIFICADO

Fecha: D: 13 M: 10 A: 2026

C.C. 86.055.598

ALCALDÍA MUNICIPAL RIOSUCIO | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

AUTO DE EJECUTORIA

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE RIOSUCIO

De conformidad con lo establecido en el artículo 87 de la ley 1437 del 2011. Administrativo que establece: "Art.87- **Firmeza de los actos administrativos**. Los actos administrativos quedaran en firme:

1. Cuando contra ellos no proceda ningún recurso.
2. Cuando los recursos interpuestos se hayan decidido.
3. Cuando no se interpongan recursos, o cuando se renuncie expresamente a ellos.
4. Cuando haya lugar a la perención, o cuando se acepten los desistimientos.
5. Desde el día siguiente al de la protocolización a que alude el artículo 85 para el silencio administrativo positivo.

En el presente asunto, queda en firme la **RESOLUCION N° 098-2026 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2026. MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE N°039-2026,** por medio de la cual se concede Licencia de construcción.

Se firma en Riosucio a los veinticuatro (24) días del mes de octubre del 2026.

DIEGO FERNEY GAÑAN BUENO.
Secretario de planeación.

ARQ. FRANCISCO ELIECER VANEGAS.
Apoyo a la gestión secretaria de Planeación.

Juan Jose Torres G.

ING.JUAN JOSE TORRES GIL.
Apoyo a la gestión secretaria de Infraestructura y Obras Públicas.

VoBo: Ing. José Germán Alzate

EL NOTIFICADO_____ **Fecha: D: 24 M: 10 A: 2026**

C.C. 86.055.548