



Popayán, marzo 05/2026

Señores:

USMILDO QUILINDO

Carrera 6 A No. 19AN - 27

CLARA Q

Carrera 6 A No. 19AN - 35

AIDA OSPINA

Calle 20N No. 6 A - 39

Y DEMAS VECINOS O TERCEROS INTERESADOS

Ciudad

NATALIA PORTILLA

Carrera 7 No. 19AN-44

CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA SAS

Carrera 7 No. 19 AN - 14

MIREYA LUNA CAMPO

Calle 20N No. 6 A - 25

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Resolución No. 19001-1-25-0259-061 LC de febrero 27/2026

EL CURADOR URBANO No. 1 DE POPAYÁN.

AVISA:

1. Que el 27 de febrero del 2026, el suscrito Curador Urbano No. 1, expidió la Resolución No. 19001-1-25-0259-061 LC de fecha de febrero 27/2026, "por la cual se concede licencia y otorga aprobación al proyecto de Construcción - Modalidad: Demolición - Obra Nueva, localizado en la C 20N No. 6 A 33 - Sector "Ciudad Jardín" - Área Urbana del Municipio de Popayán, Inmueble propiedad de HI GARDEN HOSTAL SAS - NIT. 901.786.552-5".
2. Que la citación a vecinos colindantes fue enviada a la dirección de correspondencia aportada por el titular de la licencia, por medio de la empresa Union Postal la cual fue devuelta por "Cerrado", "desocupado", "No existe número", "desconocido", tal como consta en la tirilla de la mensajería.
3. Que de acuerdo a lo anterior fue realizada publicación por prensa el día sábado 07 de febrero y domingo 8 de febrero de 2026, en el Diario "El Espectador", para dar cumplimiento al Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077/2015 y artículo 16 del Decreto 1783 de diciembre 20/2021, igualmente se publica en la página Web de la Curaduría.
4. En consecuencia de lo anterior, se procederá con lo establecido en el inciso 2 del Artículo 69 del CPAÇA, por lo que se dispondrá en realizar la notificación por **AVISO**.
4. Que, en cumplimiento de la misma disposición, se publicará en un lugar de acceso al público de la Curaduría Urbana No. 1 del Municipio de Popayán el presente aviso con copia de la **Resolución NO. 19001-1-25-0259-061 LC de febrero 27/2026**, para que se surta la notificación, la cual se considera surtida "... **al finalizar el día siguiente al retiro del aviso**".

DESTINATARIO(S) DE LA NOTIFICACIÓN POR ESTE AVISO El presente aviso tiene por objeto informar al Sr. **USMILDO QUILINDO, NATALIA PORTILLA, CLARA Q, CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA VILLA SAS, AIDA OSPINA, MIREYA LUNA CAMPO**, y demás vecinos y/o terceros interesados, de la Resolución No. **19001-1-25-0259-061 LC**. Anexo a la presente, Resolución No. **19001-1-25-0259-061 LC**.

FECHA DE FIJACIÓN: El presente aviso, con la **Resolución NO. 19001-1-25-0259-061 LC**, se fija en la cartelera de la entidad, hoy cinco (05) de marzo de Dos Mil Veintiséis (2026) siendo las 08:00 A.M

FECHA DE DESFIJACIÓN: El presente aviso, con la **Resolución NO. 19001-1-25-0259-061 LC**, se desfija de la cartelera de la entidad, el once (11) de marzo del Dos Mil Veintiséis (2026) siendo las 06:00 P.M

NOTIFICADOR: YURLEY QUIÑONES S.
YURLEY QUIÑONES - FUNCIONARIO CURADURIA URBANA 1
C.C. No. 1.061.697.149 de Popayán (Cauca)



RESOLUCIÓN No. 19001-1-25-0259-061LC - FEBRERO 27/2026.

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA Y OTORGA APROBACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN - MODALIDAD: DEMOLICIÓN - OBRA NUEVA, LOCALIZADO EN LA C 20N 6A 33 - SECTOR "CIUDAD JARDÍN" - ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE POPAYÁN, INMUEBLE PROPIEDAD DE HI GARDEN HOSTAL SAS - NIT. 901786552-5.

EL CURADOR URBANO 1 DEL MUNICIPIO DE POPAYÁN, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Constitución Política, Ley 9/1989, Ley 388/1997, Ley 810/2003, el Decreto 1077/2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, y sus modificaciones, Ley 1796/2016 "por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones", Decreto 1783/2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones", Resolución 1025/2021 "Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes, el Acuerdo Municipal 06/2002 - mediante el cual fue aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial de Popayán (POT), el Código Civil Colombiano, la Ley 1437/2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y **CONSIDERANDO**:

- (A) Que fueron presentados los planos arquitectónicos y estructurales correspondientes al proyecto de CONSTRUCCIÓN - MODALIDAD: DEMOLICIÓN - OBRA NUEVA, sobre el inmueble que se identifica a continuación: Predio No Catastral 010200510001000 - Folio de Matricula Inmobiliaria (FMI): 120-12718 - Dirección: C 20N 6A 33 - Propietario: HI GARDEN HOSTAL SAS - NIT 901786552-5 - Area lote en Escritura Pública No. 6838 - Diciembre 31/2024 - Notaria 3ra. Popayán: 260.00 M2. Solicitud Radicada No. 19001-1-25-0259 - Agosto 08/2025, (B) Conforme al Numeral 7 - Artículo 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades, del Decreto 1077/2015, la Demolición "(...) Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción (...) No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen (...)"; (C) Se presenta Certificado de Matricula Mercantil de la Cámara de Comercio del Cauca de fecha 01/08/2025 - Código de Verificación CWYDWnYtKQ, en el que señala a la Sra VANESSA STEFFANIA PORTILLA CORREA - CC: 1061.738.870, como Representante Legal de HI GARDEN HOSTAL SAS - NIT. 901786552-5. (D) El área de localización del predio sujeto a la presente aprobación, comporta según el Plano U-13 - Usos del Suelo, del Acuerdo 06/2002, como **ÁREA RESIDENCIAL 4 - AR-4**. En el Plano U-14 - Zonas Comerciales y de Servicio adoptado en el Acuerdo 06/2002, se establecieron siete (7) zonas para el área urbana, donde se listaron conforme a la Tabla 18 - TABLA DE TIPOLOGIAS DE COMERCIO PERMITIDOS POR ZONA y TABLA DE TIPOLOGIAS DE SERVICIO PERMITIDOS POR ZONA, las diferentes actividades comerciales o de servicio, bajo la siguiente clasificación y términos: Permitido, No permitido, Sobre corredor comercial, Existentes, Restringido, Corredor suburbano. Aprobación por Comité Técnico, Aprobación por Comité Técnico sobre corredor comercial. En las diferentes áreas delimitadas en el mencionado Plano U-14, la respectiva del lote objeto de la aprobación se identifica como **ZONA 6**; Se presenta el oficio No. de Radicación 20251900655561 de Noviembre 12/2025, suscrito por la Secretaria de Planeación Municipal, en el que se considera **VIABLE**, el desarrollo del servicio solicitado: "(...) Viabilidad para la Construcción y Funcionamiento de Hotel (...) en el predio 010200510001000 ubicado en la Calle 20N No. 6A - 33 B/ Ciudad Jardín, y se hacen algunas precisiones:

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GOT-191
		Versión: 07
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	Página 1 de 3

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GOT-191
		Versión: 07
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	Página 2 de 3

Popayán, 12 de noviembre de 2025

Radicación: 20251900655561

Señor(a):
VANESSA PORTILLA CORREA
 Representante Legal "Viabilidad para la Construcción y Funcionamiento de Hotel"
 Dirección, Calle 20N No. 6A - 33 B/ Ciudad Jardín
 Teléfono: 3183355367
 E-mail: higardensas@gmail.com
 Ciudad

Asunto: Respuesta a solicitud de Viabilidad de Uso de Suelo Comercial radicado mediante No. 20251130327422 del 09/07/2025.

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que solicitud radicada mediante No. 20251130327422 del 09/07/2025 solicitó **Viabilidad y/o Compatibilidad** para desarrollar la actividad de Hotel según proyecto de "Viabilidad para la Construcción y Funcionamiento de Hotel" en el predio con referencia catastral No. 010200510001000 y matrícula inmobiliaria 120-127181 ubicado en la Calle 20N No. 6A - 33 B/ Ciudad Jardín, así pues, se realizó visita técnica por los funcionario/contratista adscritos a esta dependencia **Bayron Fernando Velasco Cruz** y **Psicóloga Yeimy Gamboa**, donde indica que según el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 06 de 2002 el predio se encuentra ubicado en la zona URBANA, AR-4, Zona comercial 5, NO es corredor Comercial; además presenta amenaza **MUY BAJO** por inundación, de acuerdo con el Decreto 20161900038465 de 2016 que incorporó al P O T, el estudio realizado por el SISTEMA GEOLOGICO COLOMBIANO (SGC) que reemplazo los planos U-16 del Acuerdo 006 de 2002, presenta amenaza por Movimiento en Masa **BAJO**

Ahora bien, teniendo en cuenta la tabla de tipologías comercial No. 18, la actividad de servicio que se pretende desarrollar de **HOTEL**, la cual se encuentra tipificada o clasificada como **Restringido (R)** y se define en el artículo 240 como:

R. Restringido. Se define como uso comercial restringido aquel que debe cumplir con la norma aquí establecida para su correcto funcionamiento, debido al impacto que pueda generar en la zona de ubicación. (...)

- Que los Vecinos Colindantes del predio objeto de la solicitud fueron citados mediante Publicación en el diario "El Espectador" de fecha Febrero 7 y 8 de 2026, en la página WEB de la Curaduría Urbana 1 de Popayán, y Correo Certificado según la información presentada por la solicitante, cuya constancia se encuentra en el expediente del proyecto, de la misma forma, reposan las fotografías de la valla de información a terceros indeterminados dentro del expediente del proyecto, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077/2015.
- PROFESIONALES RESPONSABLES:** Diseños arquitectónicos y su información, responsabilidad de Arq. Andrés Camilo Fontalvo Caicedo - MP A95682017-1122409357 Proyecto y cálculo estructural: Ing. Civil, Mg. Est. Nelson Fernando Mera Campo - MP. 52202-82174 NRN - según Resolución 1025/2021. De acuerdo con el Decreto 1203/2017 - Revisión Estructural - Geotecnia Curaduría Urbana: Ing. Civil, Esp. Est. Oscar Alberto Caicedo Fernández - MP. 19202-71771 CAU. Estudio de Suelos: Ing. Civil, Mg. Geotécnia Pablo Eduardo Narváez Campo - MP. 76202-141695 VLL - Informes, Estudio de Suelos: Ing. Civil, Carlos Eduardo Escobar Rojas - MP. 19202-40628 CAU. **CONSTRUCTOR RESPONSABLE:** Ing. Civil, ANDRÉS JOSÉ CASTRILLÓN VALENCIA - MP. 19202-12015 CAU.
- (A) Que 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, tal como lo establece el Artículo 99 - Ley 388/1997 (B) Que la

TABLA 18

TABLA DE TIPOLOGIAS DE SERVICIO PERMITIDOS POR ZONA	ZONA						
	21	22	23	24	25	26	27
Hotels, apartahoteles, hostales	R	R	R	X	R	R	R

Fuente: acuerdo 006 del 2002 POT

Considerando lo anteriormente descrito, se adelantaron los estudios ambientales y psicosociales estipulados en el artículo 66 del Acuerdo 06 de 2002 P O T, donde se indica en dichos conceptos que es **VIABLE** el desarrollo del servicio solicitado, es por ello, que el día 23/10/2025, se realizó comité técnico en las instalaciones de la Secretaria de Planeación donde se expuso la solicitud anteriormente descrita y se concluyó lo siguiente: "Se determinó en comité técnico otorgar viabilidad de uso de suelos comercial, de acuerdo a los estudios Urbano Ambiental y Psicosocial, los cuales son viables".

En este orden de ideas, la Secretaria de Planeación Municipal determinó como **VIABLE** y **COMPATIBLE** el desarrollo de la actividad de servicio solicitado mediante radicado No. 20251130327422 del 09/07/2025 del proyecto de "Viabilidad para la Construcción y Funcionamiento de Hotel" en el predio con referencia catastral No. 010200510001000 y matrícula inmobiliaria 120-127181, ubicado en la Calle 20N No. 6A - 33 B/ Ciudad Jardín, con base en los siguientes requisitos de tipo urbanístico, psicosociales y ambientales. (...).



expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella, según lo establece el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077/2015 (C) Que el numeral 2 del Artículo 99 - Ley 388/1997, se expresa que las Licencias Urbanísticas: "(...) 2. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta ley (...)" (D) Las referencias al Decreto 1077/2015, deben entenderse en el mismo pero sobre las modificaciones surtidas en los diferentes Decretos expedidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

5. Que mediante oficio de Agosto 29/2025, allegado al Curador Urbano 1 de Popayán, se manifiesta por parte del Propietario, que el proyecto de construcción presentado a la Curaduría Urbana 1 de Popayán, Radicado con el No. 19001-1-25-0259 - Agosto 08/2025, cumple a cabalidad las distancias mínimas y reglamentaciones técnicas exigidas en el REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE, en observancia de lo establecido en la Resolución No. 40117 (Abril 02/2024) Por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, en el que se establece que los constructores y en general quienes presentes proyectos a las curadurías, oficinas de planeación del orden territorial y demás entidades responsables de expedir las licencias o permisos de construcción, deben manifestar por escrito que los proyectos que solicitan dicho trámite cumplen a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE.
6. Que revisado el Plano U-17 - Inundaciones, contenido dentro de la Cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial de Popayán, el predio se localiza en área que no presenta susceptibilidad por inundaciones; en el Mapa de Amenaza por Movimientos en Masa se observa en zona con amenaza baja; no se encuentra en áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen; no se localiza en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen. No se observa anotación alguna relativa a la afectación en los términos del Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupe total o parcialmente el espacio público.
7. Que se informa lo conceptuado por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en Oficio 2022EE0070604 del 27-07-2022, en el que se manifiesta entre otros: "(...) Conforme a lo expuesto, no es competencia del curador urbano el pronunciamiento sobre aspectos de la titularidad o alcance del derecho de dominio, lo que incluye la definir (Sic) el área oficial de los predios. (...) Así las cosas, en el evento en que no coincidan las áreas reales, con las señaladas en el certificado de tradición y libertad y/o en la información catastral será responsabilidad del solicitante verificar la necesidad de realizar la respectiva actualización de cabida y linderos (...)"
8. Conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 - Artículo 2.2.6.1.2.3.1, del Decreto 1077/2015, "(...) Cuando se encuentre viable la expedición de la licencia, se proferrá un acto de trámite que se comunicará al interesado por escrito, y en el que además se le requerirá para que aporte los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2 del presente decreto, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la licencia (...)" Al tanto de lo anterior, el Curador Urbano 1 de Popayán, se Pronunció acerca de la Viabilidad de Expedición de la Licencia, mediante oficio de Febrero 17/2026.
9. **INFORMACIÓN SOBRE LA FUNCIÓN DEL CONTROL URBANO:** El Decreto 1077/2015 expresa frente al Control Urbano: "(...) ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general. (...)".
10. Que la propuesta se ajusta y sustenta en las normas urbanísticas Municipales, aplicables al proyecto objeto de la presente aprobación contenidas en el Acuerdo Municipal 06/2002, mediante el cual fue aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial de Popayán. Proyecto conforme a lo establecido en la Circular 012/2009, emitida por el Procurador General de la Nación, en desarrollo del Artículo 333 de la Carta Política, Decreto Ley 019/2012 por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública, en cuanto que "las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados" (...) En este sentido, para la expedición de licencias urbanísticas no se podrán crear trámites o hacer requerimientos adicionales a los contemplados en la Resolución 462/2017 y las normas que la modifiquen, aclaren, complementen o deroguen - Mediante la Circular Externa 3000-2-104583 de Agosto 19 del 2010, originada en el Viceministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, se ratifica lo anterior en el numeral 5. Que el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437/2011, establece en el Artículo 41: "Corrección de irregularidades en la actuación administrativa. La autoridad, en cualquier momento anterior a la expedición del acto, de oficio o a petición de parte, corregirá las irregularidades que se hayan presentado en la actuación administrativa para ajustarla a derecho, y adoptará las medidas necesarias para concluir la", y en el Artículo 45: "Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda".
11. Que en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077/2015, el acto administrativo que otorgue, niegue o declare el desistimiento de la solicitud de licencia será notificado al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo - Ley 1437/2011. La constancia de la notificación se anexará al expediente. (...) En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente. Que el Artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077/2015 establece: "(...) ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.8 Publicación. De conformidad con el artículo 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, cuando, a juicio del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia afecte en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, se ordenará la publicación de la parte resolutoria de la licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles y en la página electrónica de la oficina que haya expedido la licencia, si cuentan con ella (...)"

Por los anteriores argumentos y sustento, el CURADOR URBANO UNO DE POPAYÁN, RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y conceder Licencia - MODALIDAD: DEMOLICIÓN - OBRA NUEVA, construcción de una Edificación TIPOLOGÍA COMERCIAL - HOTEL (Grupo Residencial R-3 - NSR-10) - Altura: Seis (6) pisos y semisótano - Uso Comercial para Hotel, zonas comunes - estacionamiento motocicletas, de acuerdo con los planos presentados sobre un (1) inmueble que se identifica a continuación. Predio No. Catastral: **010200510001000 - FMI. 120-12718** - Dirección: **C 20N 6A 33** - Propietario: HI GARDEN HOSTAL SAS - NIT. 901786552-5 - Área lote en Escritura Pública No. 6838 - Diciembre 31/2024 - Notaría 3ra Popayán: **260.00 M2. NOTA:** (A) Para el funcionamiento de toda actividad comercial o de servicios, debe solicitarse la Resolución de Uso del Suelo ante la Secretaría de Planeación Municipal, conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal 06/2002 - Normas Urbanísticas del POT, de Popayán - Tablas 18/19. (B) Dar estricto cumplimiento al oficio No. de Radicación 20251900655561 de Noviembre 12/2025, suscrito por la Secretaria de Planeación Municipal, en el que se considera VIABLE y COMPATIBLE, el desarrollo del servicio solicitado: "(...) Viabilidad para la Construcción y Funcionamiento de Hotel (...)" en el predio 010200510001000 ubicado en la Calle 20N No. 6A - 33 B/ Ciudad Jardín, y se hacen algunas precisiones.

ARTÍCULO 2. En consideración de lo establecido en la Ley 9/1989 - Artículo 65, la parte resolutoria de la presente Resolución, será publicada en un periódico de amplia circulación en el Municipio, o en cualquier otro medio de comunicación social, hablado o escrito, por cuenta del interesado. El término de ejecutoria para el interesado y para los terceros - Diez (10) días - empezará a correr al día siguiente al de la publicación; lo anterior con el fin de dar amplia publicidad al presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 3. Conforme al Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077/2015, el contenido del presente ACTO ADMINISTRATIVO será NOTIFICADO a: VANESSA STEFFANIA PORTILLA CORREA - CC. 1061.738.870 - Representante Legal, a la Secretaría de Planeación Municipal, a los vecinos colindantes, y toda aquella persona que se haya hecho parte del trámite - no se presentaron intervinientes; La Notificación se realizará dentro de los cinco (5) primeros días siguientes a su expedición, de acuerdo con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo - Ley 1437/2011.

ARTÍCULO 4. Contra la presente providencia proceden los siguientes recursos: RECURSO DE REPOSICIÓN ante el CURADOR URBANO 1 de Popayán, quien profiere el acto, y el de APELACIÓN ante la Secretaría de Planeación Municipal, según lo dispone el Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo - Artículo 76 de la Ley 1437/2011. De estos recursos se podrá hacer uso dentro de los Diez (10) días siguientes a la notificación de la decisión.

ARTÍCULO 5. (A) Informar para su conocimiento y cumplimiento lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 - Decreto 1077/2015, referente a las **Obligaciones del Titular de la Licencia:** "(...) ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones (...) 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 I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente 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 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 (...) - Subraya fuera de texto. (B) De la misma forma se informa para su cumplimiento lo establecido en el Artículo 19 - Ley 1796/2017: "(...) 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. (...) (C) Desvinculación Profesionales, e información de lo establecido en el Decreto 10177/2015 - Artículo 2.2.6.1.1.15 para su estricto cumplimiento en caso de corresponder: "(...) El titular de la licencia será el 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. (...) Parágrafo. 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 o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles. (...) El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo. (...) En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviere en ejercicio, se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada. (...)".

ARTÍCULO 6. Se informa al Titular, la obligación de 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 Decreto 1077/2015: "(...) **Artículo 2.2.6.1.4.1 Autorización de Ocupación de Inmuebles.** Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de: (...) 1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente. (...) 2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (...) En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. (...) Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (...)".

ARTÍCULO 7. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado 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; lo anterior conforme al Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077/2015 - Identificación de las obras.

ARTÍCULO 8. (A) Se deja constancia en la presente Resolución, que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella, según lo establece el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077/2015. **(B)** 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, tal como lo establece el Artículo 99 - Ley 388/1997. **(C)** Que el numeral 2 del Artículo 99 - Ley 388/1997, expresa que las Licencias Urbanísticas: "(...) 2. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta ley (...)". **(D)** Dar estricto cumplimiento bajo lo que deba corresponder de la LEY 1801/2016 por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, especialmente en lo que refiere "del Urbanismo" y "del cuidado e integridad del espacio público". **(E)** Los muros sobre los linderos deben ser dispuestos estableciendo la separación sísmica definida en el proyecto en caso de ser requerida, y estrictamente dentro de los linderos del predio; no se autoriza ningún tipo de servidumbre sobre los predios vecinos. **(F)** La presente actuación, no autoriza, no reconoce, no aprueba o legaliza, cualquier tipo de tratamiento, construcción u ocupación sobre el espacio público, antes, durante, y posterior a la ejecución de la construcción, lo anterior en concordancia con lo establecido en el DECRETO 1077/2015.

ARTÍCULO 9. La obra deberá sujetarse en todo a la licencia aprobada, tanto en los aspectos formales arquitectónicos y técnicos estructurales, como en los demás elementos que componen la construcción, por lo que bajo lo que deba corresponder, deberá darse estricto cumplimiento a lo establecido en los diferentes Reglamentos Técnicos como: Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE (A este respecto, dar estricto cumplimiento de las distancias mínimas y reglamentaciones técnicas exigidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE), Reglamento Técnico de Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL, Reglamento Técnico de Alumbrado Público - RETILAP, Reglamento Técnico de Barras Corrugadas - Decreto 1513/2012, Reglamento de seguridad e higiene en la industria de la construcción, Vertimientos - Resolución 631/2015, proyecto hidráulico y sanitario, red contraincendios, instalaciones especiales, redes de gas, energía eléctrica, telefonía, los cuales deben ser aprobados por las diferentes Empresas de Servicios Públicos. Se reitera y recalca al propietario, que la construcción deberá adelantarse de tal manera 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 - Numeral 1 - Artículo 11 - Decreto 1203/2017. Dar Estricto y Total cumplimiento respecto al Capítulo H.5 - Excavaciones y estabilidad de Taludes de la Norma NSR-10, bajo lo que deba comportar en el proceso constructivo de la edificación. En general, el Titular y/o Constructor Responsable, deberá dar cumplimiento a las disposiciones y normativas frente a las diferentes Empresas de Servicios Públicos, ante quienes tendrán la obligación de tramitar la aprobación de los proyectos técnicos de servicios, igualmente en los planos técnicos que según corresponda, deben ser presentados y aprobados por las diferentes empresas prestadoras de los servicios públicos según los respectivos Reglamentos Técnicos.

ARTÍCULO 10. (A) En lo que corresponda, se indica que deberá cumplirse lo establecido en el Decreto 1660/2003, Decreto 1538/2005 (Integrados al Decreto 1077/2015), que reglamenta parcialmente la Ley 361/1997, por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones, Ley 1287/2009, y las normas que las modifiquen, aclaren o deroguen y demás normas concordantes. Las obras de andenes en el desarrollo y exteriores deben incluir "vados - rampas, barandas, continuidad del andén y su tratamiento (altura de andén respecto a la circulación), bordillos, texturas de piso" según norma técnica en cada



zona donde deba corresponder, de la misma forma y debido a las condiciones y determinantes del terreno, disponerlos en cada zona donde sea preciso requerirlo en todo conforme a las normas NTC que deban ser aplicadas: Estricto cumplimiento bajo lo que deba comportar de las normas NTC 4139, NTC 4140, NTC 4143, NTC 4144, NTC 4145, NTC 4201, NTC 4279, NTC 4965, NTC 4774, NTC 4902, NTC 4904 - Decreto 1801/2015. en general dar estricto cumplimiento en lo que deba obligarse respecto a las normas debidas en la materia; en caso de ser necesario, deberá recurrirse a las modificaciones respectivas ante la Curaduría Urbana. Se advierte que en caso de afectar condiciones arquitectónicas, funcionales y de seguridad, deberá recurrirse a la modificación de la Licencia o Proyecto con el fin de asegurar y/o dar cumplimiento a las normas técnicas respecto a accesibilidad. Respecto al elevador - sistema salva escaleras para personas con movilidad reducida (zona de aislamiento frontal de la edificación), se deja la observación y condición que en caso de ser necesario respecto al adecuado funcionamiento del mismo será responsabilidad de la empresa o persona a cuyo cargo se encuentre el ensamblaje y mantenimiento de este tipo de sistema, y se advierte que en caso de que el sistema desmejore las condiciones arquitectónicas, funcionales y de seguridad, deberá recurrirse a la modificación de la Licencia o Proyecto relativo al acceso, con el fin de asegurar y/o dar cumplimiento a las normas técnicas respecto a accesibilidad. (B) En lo que corresponda, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Acuerdo 06/2002 - Normas Urbanísticas del POT, Artículo 155, relativo a la seguridad contra incendios; de la misma forma lo establecido en las Normas NFPA-14 y la Norma Técnica Colombiana NTC-1669, lo anterior para el diseño del proyecto hidráulico de la edificación, así como los planos técnicos sean supervisados en esta materia por el Cuerpo de Bomberos de Popayán, tal como lo solicitó el Dr. Juan Carlos Gañán Murillo - Comandante del Cuerpo de Bomberos de Popayán en oficio de mayo 22/2009, allegado a la Curaduría Urbana 1 de Popayán, y lo establecido en la Ley 1575 de 2012 - por medio de la cual se establece la Ley General de Bomberos de Colombia. (C) En la ejecución de las obras, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el parágrafo 1 - Artículo 6 de la Ley 1185 de marzo 12/2008, el cual se transcribe a continuación: quien de manera fortuita encuentre bienes integrantes del patrimonio arqueológico, deberá dar aviso inmediato al instituto colombiano de antropología e historia o la autoridad civil o policiva más cercana, las cuales tienen como obligación informar del hecho a dicha entidad, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al encuentro. (D) El Constructor, según la Ley 1796/2016, se entiende como el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción; en este sentido la Ley 400/1997 - Artículo 4, define: "(...) 31. Propietario. Es la persona, natural o jurídica, dueña del predio, a nombre de la cual se expide la licencia de construcción y quien contrata los diferentes profesionales que intervienen en el diseño, la construcción y la supervisión técnica de la estructura de la edificación y de los elementos no estructurales contemplados por esta ley y sus reglamentos. (...)". (E) En lo que corresponda, dar cumplimiento a la Ley 1796/2016 (Julio 13) Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones. (F) Revisada la Cabida y Linderos del inmueble en la Escritura Pública, NO se advierte la existencia de muros medianeros, no obstante, en caso de existir, debe obtenerse la autorización de parte de los copropietarios para ejecutar trabajos sobre los mismos. ENTRETANTO, NO PUEDEN ADELANTARSE NI SE AUTORIZAN OBRAS SOBRE LOS MUROS QUE POSEAN ESTA CALIDAD. (G) Dar cumplimiento bajo lo que deba corresponder, respecto al cumplimiento de las disposiciones sobre Construcción Sostenible que determina del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o el Municipio de Popayán. (H) El proyecto Arquitectónico y Estructural debe corresponder a los planos APROBADOS, por lo que toda modificación, reforma o variación, debe adelantar la modificación de la Licencia ante la Curaduría Urbana, de manera previa a la intervención o construcción tal como lo dispone el Decreto 1077/2015. (I) Cualquier imprecisión respecto al proyecto presentado, al igual que la información respecto al inmueble reportada por los Profesionales Responsables y que llegare a modificar in terreno lo aprobado, deberá previa intervención, solicitar la MODIFICACIÓN de la Licencia ante la Curaduría Urbana. (J) Dar cumplimiento a cabalidad de las distancias mínimas y reglamentaciones técnicas exigidas en el REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE. (K) Dar estricto cumplimiento a las normas que correspondan del Código Nacional de Tránsito y/o la Secretaría de Tránsito Municipal, relativas al transporte de escombros y materiales durante el proceso de construcción. (L) Dar estricto cumplimiento a las demás normas aplicables en materia urbanística y legislación vigente relacionada con el desarrollo de la actividad de la construcción, y las demás normas técnicas que igualmente deban ser aplicadas. Dar estricto y obligatorio cumplimiento a toda la normatividad aplicable a la seguridad del trabajador en la actividad de la construcción, las Normas para preservar, conservar y mejorar la salud de los individuos en sus ocupaciones, Reglamento de Higiene y Seguridad para la industria de la construcción, Reglamento Técnico de Trabajo Seguro en alturas; en general las normas que regulen la materia. (M) En el evento de pretender adelantar cualquier modificación o ampliación al proyecto aprobado, en correspondencia con el Artículo 2.2.6.1.1.1 - Decreto 1077/2015 y sus modificaciones, se deberá presentar el respectivo proyecto para su aprobación ante la Curaduría Urbana. De la misma forma, en caso de advertirse necesario adelantar el Reforzamiento Estructural de la Edificación, deberá tramitarse la correspondiente Licencia bajo la modalidad de Reforzamiento Estructural para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento necesarias. (N) En lo que corresponda, dar estricto cumplimiento a lo establecido en el CAPÍTULO 7 (...) PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA (...) SECCIÓN 1 (...) MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA (...) SUBSECCIÓN 1 (...) GENERALIDADES DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN (...) Artículo 2.2.6.7.1.1.1 al 2.2.6.7.2.3 y demás concordantes del Decreto 1077/2015

ARTÍCULO 11. En la ejecución de las obras, se deberá cumplir a cabalidad la disposición sobre la separación mínima entre edificaciones adyacentes - Deriva Sísmica definida en el proyecto Estructural → 21cm. En lo que corresponda, dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 400/1997, por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes - Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Decreto 926/2010, Decreto 340/2012, Decreto 945/2017, y los Decretos que los modifiquen y reglamenten. Se informa de lo establecido en el Título J de la Norma NSR-10: (...) La responsabilidad del cumplimiento del Título J - Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones y el Título K - Otros requisitos complementarios, recae en el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción. En lo que corresponda, debe darse cumplimiento a lo establecido en los Títulos Título J - Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones y el Título K - Otros requisitos complementarios, de la Norma NSR-10, y de las normas que la reglamenten, modifiquen o complementen, Decreto 926/2010, Decreto 340/2012, Decreto 945/2017. Categoría de Riesgo I - Riesgo Mayor ($A_r < 5000$ - Tabla J.3.3-1 - Título J NSR-10) - Ocupación R3 - Grado de Desempeño Mínimo Elementos no Estructurales a tener en cuenta: Grupo de Uso I (Estructuras de Ocupación Normal) / Grado de Desempeño BAJO (En caso de ser requeridos para elementos de suministro por parte del fabricante). Dar estricto cumplimiento a la Señalización e Iluminación según NSR-10 - las Escaleras de la edificación deben construirse en todo según especificaciones de la Norma NSR-10 (Materiales incombustibles, piso antideslizante, iluminación, señalización, etc., todo el proceso de construcción, técnicas y materiales debe disponerse según NSR-10). Materiales, acabados, muros, hidrantes, puertas y giros de puerta, vidrios según NSR-10 - PUERTAS CORTAFUEGO en las salidas por piso (cada salida a escaleras) en todo según NSR-10 → J.3.4-3 y NFPA 80 (Barras antipánico y cierre automático). El Reglamento de Propiedad Horizontal (en caso de sometimiento a la Ley 675/2001) deberá contener e incorporar en lo que corresponda, las disposiciones de la Norma NSR-10 frente a este tipo de edificaciones. **Grupo Residencial (R-3):** Dar obligatorio y cabal cumplimiento por parte del Propietario y Constructor Responsable bajo lo que deba corresponder del Título J de la Norma NSR-10 - Requisitos de Protección Contra Incendios en Edificaciones (J-1), requisitos generales para protección contra incendios en las edificaciones (J-2), los requisitos de resistencia contra incendios (J-3), detección y extinción de incendios (J-4), y Título K de la NSR-10, respecto a todos los aspectos que deban disponerse técnica y constructivamente sobre el tipo de edificación. Cumplir integral y cabalmente las disposiciones técnicas constructivas relativas al cumplimiento de la Norma NSR-10 → J.4.2 - SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS J.4.2.8. (Grupo de Ocupación Residencial) - J.4.2.8.3 Grupo R-3 (Residencial Hoteles), respecto a contar con un Sistema Detección y Alarma de Incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72, y cumpliendo bajo lo estimado en los literales (a) (b) de J.4.2.8.3, y lo que corresponda del J.4.2.9 - Aire Acondicionado. Se indica y obliga al Propietario y Constructor Responsable, cumplir integral y cabalmente las disposiciones técnicas constructivas relativas al cumplimiento de la Norma NSR-10 → J.4.3.9, respecto a contar y estar protegida con un Sistema Aprobado y Eléctricamente Supervisado de Rociadores Automáticos (J.4.3.9.1 - Literales a-b) en todo conforme a la NSR-10 - Título J. Cumplir lo definido en J.4.3.9.2 - Literales (a) (b) (c) (NSR-10), que obliga instalar "Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios" en TODOS LOS PISOS de la edificación de acuerdo a las respectivas especificaciones establecidas en la NSR-10 - Título J; igualmente conforme al J.4.3.9.3, toda edificación en el grupo residencial (R-3), debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y como referencia la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10. En GENERAL, por parte del Titular y/o Constructor Responsable, deberán adoptarse estricta y obligatoriamente todos los elementos y directrices técnico - constructivos en la ejecución de la obra dispuestos en la Norma NSR-10, y disposiciones técnico - constructivas y características, condiciones y calidades de los elementos de construcción según la Norma NSR-10, y sus decretos reglamentarios vigentes. En lo que deba corresponder, **tomas fijas para bomberos, extintores de fuego portátiles - cajas contraincendios, hidrantes, alarmas de incendio automáticas - manuales, sistema de rociadores automáticos de forma obligatoria en toda la edificación, red contraincendios** - todo según NSR-10 para la aprobación del proyecto respectivo ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Popayán y las diferentes Empresas prestadoras de servicios públicos, y lo que pueda corresponder de la Resolución 0661/2014 (Reglamento Administrativo, Operativo, Técnico y Académico de los Bomberos de Colombia). Se reitera que deben CUMPLIRSE por parte del Constructor Responsable y Titulares del Proyecto, todas las medidas de seguridad que correspondan del Título J y K de la NSR-10 respecto al Grupo Residencial Hoteles R-3. Constructivamente, dar cumplimiento a lo establecido en J.2.3.1.2 y lo establecido en J.2.3.1.2, respecto al antepecho del vano sobre fachada. - Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores enfrente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada. Se deja constancia, que la ilustración de fachadas en cuanto a barandas, puede corresponder a una imagen de referencia, pero en la construcción deberá adoptarse un diseño no escalable y con una Altura Mínima de 1.00 metros. Barandas según norma técnica que corresponda - Altura Mínima 1.00 metros (No escalables) **NOTA SUPERVISIÓN TÉCNICA.** Se deja constancia en la presente, que se informa al Propietario y Constructor Responsable, que durante todo el proceso de construcción del proyecto respecto a dar estricto y obligatorio cumplimiento referente a la Obligatoriedad de CONTAR con la SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE I.1.2 - Decreto 945/2017 y Obligaciones del Constructor que trata la NSR-10 - Decreto 945/2017. Literal I.1.2.1.4. Obligaciones del Constructor, Dar estricto cumplimiento bajo lo que deba comportar respecto a lo establecido en el Literal I.4.3.8 - CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN del Decreto 945/2017, y las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen, y demás normas concordantes: "(...) I.4.3.8 - CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN - De acuerdo con el artículo 6 de la



Ley 1796 de 2016, una vez concluidas las obras de construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de la edificación aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente debe expedir bajo la gravedad de juramento la Certificación Técnica de Ocupación de la respectiva obra, de acuerdo con los siguientes requisitos: (...) I.4.3.8.1 (...) I.4.3.8.2 (...) I.4.3.8.3 (...) I.4.3.8.4 (...) I.4.3.8.5 (...) I.4.3.8.6 (...). La supervisión Técnica Independiente, deberá acogerse estrictamente bajo lo establecido, reglamentado y alcances establecidos en el Decreto 945/2017, y demás normas concordantes. Nota respecto al PROYECTO ESPECÍFICO E INDIVIDUAL objeto de la presente licencia. Informar para su cumplimiento cuando corresponda de conformidad con el Literal A-6.3 del Decreto 945/2017: "(...) A-6.3 - EDIFICACIONES QUE REQUIEREN LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES POR PARTE DE UN PROFESIONAL PARTICULAR INDEPENDIENTE (...) A-6.3.2 - Cuando la edificación tenga menos de dos mil metros cuadrados (2 000 m2) de área construida, y se tramiten ampliaciones que sumadas al área de construcción del proyecto inicial alcancen los dos mil metros cuadrados (2 000 m2), al solicitar la licencia de construcción en la modalidad de ampliación deberá presentarse la revisión independiente de los diseños estructurales (...)". Subraya fuera de texto, a fin de indicar que el presente PROYECTO (A-6.3.3) no está compuesto por varias edificaciones que en conjunto no superan los 2000 M2 construidos. No se indica que el diseño estructural de la edificación que se pretende desarrollar permita soportar futuras ampliaciones, por lo que toda ampliación deberá presentar el proyecto estructural como modificación estructural o reforzamiento, o estructuras independientes a efectos de una eventual ampliación. De la misma manera informar para su cumplimiento cuando deba corresponder, respecto a la Supervisión Técnica Independiente del Decreto 945/2017, que se señala en el Literal I.1.2 - OBLIGATORIEDAD DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE: "(...) I.1.2.1 (...) Adicionalmente, cuando la edificación tenga menos de dos mil metros cuadrados (2000 m2) de área construida, y se tramiten ampliaciones que sumadas al área de construcción del proyecto inicial alcancen los dos mil metros cuadrados (2000 m2), estas ampliaciones deberán someterse a una supervisión técnica independiente, realizada de acuerdo con los requisitos del Título I del presente Reglamento. (...)". Subraya fuera de texto. Se deja constancia que No se indica que el diseño estructural del presente proyecto (Multifamiliar R3) permita soportar futuras ampliaciones referente a lo establecido en la Ley 1796/2016, por lo que toda ampliación deberá presentar el proyecto estructural como modificación estructural o reforzamiento, o estructuras independientes a efectos de una eventual ampliación.

ARTÍCULO 12. (A) Dar estricto y obligatorio cumplimiento a lo establecido en el oficio No. Radicación 20251900655561 de Noviembre 12/2025, suscrito por la Secretaría de Planeación Municipal, en la que se determinó VIABLE y COMPATIBLE la solicitud para desarrollar la actividad: "(...) Viabilidad para la Construcción y Funcionamiento de Hotel (...)". De la misma forma dar cumplimiento en todo lo que deba corresponder desde la Normatividad PARTICULAR y ESPECÍFICA de la actividad a desarrollar conforme al POT, de la misma forma, adelantar y obtener todos los permisos, autorizaciones y/o aprobaciones que la ACTIVIDAD DE HOSTAL deba requerir ante otras entidades y dar cumplimiento a toda la NORMATIVIDAD y disposiciones concordantes que deban comportar frente a la actividad de Hostal. Dar cumplimiento a lo que deba corresponder de la Norma NTSH 013 - Hostales, y del Decreto Único Reglamentario No. 1074/2015 - por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo. (B) Para el funcionamiento de toda actividad comercial o de servicios, debe solicitarse la Resolución de Uso del Suelo ante la Secretaría de Planeación Municipal, conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal 06/2002 - Normas Urbanísticas del P.O.T., de Popayán - Tablas 18/19. (C) Tramitar OBLIGATORIAMENTE previo al desarrollo de la actividad, los permisos, autorizaciones y/o aprobaciones correspondientes ante el Cuerpo de Bomberos de Popayán y la Corporación Autónoma Regional del Cauca.

ARTÍCULO 13. (A) En la ejecución de la obra se deberá cumplir lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 06/2007 - P.O.T., de Popayán - ARTICULO 221, Normas de Seguridad para Peatones. En los casos de construcción, reforma, adición, remodelación o demolición de edificaciones situadas dentro de las diferentes zonas de la ciudad, se dará cumplimiento a las siguientes normas estéticas y de seguridad. (...) 1. Cuando se adelante obras de construcción y demolición de edificaciones, al constructor o persona responsable de la obra deberá instalar y señalar las protecciones que sean necesarias para evitar caída de materiales a los andenes y a las vías públicas. El terreno donde se vaya a iniciar una edificación, deberá cercarse provisionalmente con muros en ladrillo o tabiques de madera o metálicos, dotados de un acabado exterior adecuado, con base en el alineamiento que para cada caso señale la Curaduría Urbana. (...) 2. Ocupación parcial de la vía pública. Para la ocupación parcial de andenes y vías con materiales de construcción, se debe obtener permiso en la oficina Asesora de Planeación, el cual se concederá una vez se demuestre por el interesado que la ocupación se justifica ante la imposibilidad de depositar los materiales o colocación de los equipos en la parte interior del inmueble. El propietario de la obra deberá pagar derechos de ocupación transitoria de espacio público con materiales o equipos de acuerdo con la tarifa indicada en el Plan de Ordenamiento Territorial, valor que se liquida en la oficina de control físico de la Oficina Asesora de Planeación y se cancelara en la Tesorería Municipal, se entregará fotocopia del pago en la Oficina de Control Físico, el incumplimiento de este requisito acarreará el sellamiento o suspensión de la obra. (...) 3. Techo y caseta de administración. En las edificaciones en proceso de construcción, la totalidad del área reservada a la circulación de peatones deberá ser cubierta con un techo colocado a una altura mínima de tres metros (3.00 m) y tendrá la resistencia que garantice la protección de transeúntes contra el desprendimiento de materiales. El constructor podrá ocupar la totalidad del techo para la edificación de la caseta destinada a las oficinas de la administración y utilizar la fachada para la colocación de los avisos relativos a la construcción. (B) Se informa al Propietario(a) y Constructor Responsable para su conocimiento y cumplimiento, lo establecido en el Artículo 166 - Acuerdo Municipal 06/2002 - P.O.T., de Popayán: "(...) Culatas. Cuando al construir una edificación quedan al descubierto culatas en ésta, o en las construcciones adyacentes, se deberán acabar con revoque impermeabilizado y pintado. Sobre las cubiertas de las construcciones vecinas se deberán colocar elementos cortagoteras galvanizadas o en concreto, el arreglo y adecuación estará a cargo y por cuenta del propietario de la nueva edificación. (...)".

ARTÍCULO 14. (A) El propietario (a) y/o constructor, debe implementar medidas de seguridad que corresponden a: Señalización de las respectivas áreas con cintas reflectivas, vallas de tipo informativo, preventivo y restrictivo. Capacitar al personal vinculado al proyecto sobre la adopción y cumplimiento de las medidas de seguridad para evitar accidentes. Todo el material de construcción (arena, grava, ladrillo, roca) debe adquirirse ante proveedores que estén autorizados, esto es que posean título minero y licencia ambiental, (Ley 685/01 y Decreto 2820/10). El propietario del proyecto está en la obligación de implementar todas las medidas necesarias para la protección y conservación de los recursos naturales renovables y serán los directos responsables de los efectos ambientales que puedan generarse durante la operación y cierre o abandono del proyecto. De presentarse olores, gases a la atmósfera o impactos que no hayan sido contemplados, el beneficiario debe inmediatamente dar solución, implementando las medidas para prevenir o mitigar este impacto no declarado y suspender labores de operación. Debe informar a la Corporación Autónoma Regional del Cauca - C.R.C., para obtener el aval a la solución. Dar estricto cumplimiento al Decreto 2981/2013 - Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo, igualmente a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 472 - Febrero 28/2017, Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD y se dictan otras disposiciones, y las normas que la modifiquen, adiciones, o complementen → Resolución 1257/2021, por la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 sobre la Gestión Integral de Residuos de Construcción y Demolición - RCD y se adoptan otras disposiciones, y demás normas concordantes. En lo que corresponda, dar estricto cumplimiento a las disposiciones del Decreto 1791 de 1996 - (octubre 4), Por medio del cual se establece el Régimen de Aprovechamiento Forestal, y las normas que lo modifiquen, adiciones, o complementen. En caso de corresponder, en este acto NO SE AUTORIZA LA TALA, PODA, Y/O TRASLADO DE ÁRBOLES, TALES AUTORIZACIONES, DEBERÁN SER SOLICITADAS ANTE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CAUCA - CRC, ASÍ COMO LAS QUE CORRESPONDAN FRENTE A LA CORPORACIÓN AMBIENTAL. (B) Dar estricto cumplimiento a las demás normas aplicables en materia urbanística y legislación vigente relacionada con el desarrollo de la actividad de la construcción, y todas las que igualmente deban ser aplicadas. (C) Capacitar al personal vinculado al proyecto sobre la adopción y cumplimiento de las medidas de seguridad para evitar accidentes, en GENERAL, dar estricto y absoluto cumplimiento a las normas aplicables y relativas a la SEGURIDAD DEL TRABAJADOR EN LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN, y demás normas concordantes. (D) Se reitera que de conformidad con el Numeral 1 - Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Obligaciones del titular de la licencia - Decreto 1077/2015. "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". Para tales efectos, se deberán tomar todas las medidas técnico constructivas u obras civiles necesarias y requeridas, como una de las obligaciones del titular de la licencia, las cuales se han listado de forma precedente en su totalidad en el presente documento; si fuere el caso, deberán solicitarse ante la curaduría urbana las respectivas autorizaciones o licencias para dichas obras. Se reitera que previo a la iniciación y durante la ejecución de las obras, se tiene y debe garantizar la estabilidad y salubridad de los predios y construcciones colindantes. Advertencia especial, en caso de encontrarse o advertirse que por razones topográficas en terreno la estructura deba ser modificada para su reforzamiento o modificación, ya sea para el propio proyecto o en relación con las construcciones y edificaciones o predios colindantes tendientes a su seguridad y estabilidad, se deberá tramitar la respectiva licencia de reforzamiento estructural y/o modificación, o la que deba corresponder ante la curaduría urbana de manera previa a la intervención.

ARTÍCULO 15. Vigencia de la Licencia: Se informa al Titular(es) lo dispuesto en el Decreto 1077/2015 que expresa: "(...) Artículo 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) 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. (...) Las licencias de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán 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. (...) Las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento y las licencias de parcelación para saneamiento tienen una vigencia de doce (12) meses, no prorrogables. (...) La solicitud de prórroga de una licencia urbanística 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 manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable. (...) La prórroga de la revalidación se debe solicitar a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado. Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la ley 810 de 2003 y 108 de la ley



812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de esas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios. (...)”
- Resaltado fuera de texto

ARTÍCULO 16. (A) Darse cabal cumplimiento a todo lo establecido en la presente Resolución No. 19001-1-25-0259-061LC - Febrero 27/2026 mediante la cual es aprobado el proyecto - La ejecutoria del presente Acto Administrativo, comporta según lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo - Ley 1437/2011, toda vez se encuentre debidamente notificado. (B) Conforme al Artículo 2.2.6.1.2.3.5 - Decreto 1077/2015, "(...) Artículo 2.2.6.1.2.3.5 Contenido de la licencia. La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto (...)”, se incorpora al presente Acto Administrativo el Contenido de la Licencia

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Popayán en la fecha: FEBRERO 27/2026.

ARQ. CARLOS ADRIÁN PARDO ORDÓÑEZ
Curador Urbano 1 - Municipio de Popayán.