

**AVISO DE PRENSA
LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA
RESOLUCIÓN N°. 17-1-0318-LC**



EL PRIMER CURADOR URBANO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 400 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003 Y EL DECRETO 1077 DE 2015

CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante el Primer Curador Urbano de Manizales la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Titular:	CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA LTDA
Identificación:	NIT 810006207
Representante Legal:	Hernando Arbeláez Yepes
Identificación:	C.C. N°. 3613717
No. de Radicación:	17001-1-17-0145
Fecha de Radicación:	2017.05.03
Fichas Catastrales:	0104000001750001000000000 0104000001750007000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-213973
Dirección:	CL 4 17 24 / 36
Barrio:	LA FRANCIA
Subdivisión del barrio:	LA FRANCIA
Estrato:	6

Que el titular solicitó una licencia urbanística para ejecutar la(s) siguiente(s) obra(s):

Adelantar las obras de construcción de la Tercera y última etapa del edificio de vivienda multifamiliar denominado "Santorini", el cual cuenta con veintidós (22) unidades de vivienda, veinte (20) estacionamientos cubiertos, veinte (20) depósitos y áreas comunales complementarias, y cuenta con las siguientes características volumétricas:

- Ocho (8) pisos contados desde el nivel de la Calle 4, la cual es su nivel de acceso principal.
- Once (11) pisos contados desde la Carrera 17.

Todo lo anterior de conformidad con el proyecto presentado y con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 2218 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1197 de 2016 y por el artículo 4 del Decreto 1203 de 2017, que dice:

***Parágrafo 2.** Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.*

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Que el edificio de vivienda multifamiliar denominado "Santorini", ha obtenido por parte de este despacho los siguientes actos administrativos:

- Primera etapa (Cuatro (4) unidades de vivienda, y parte de las áreas comunales del proyecto, que equivalen a los juegos infantiles y a las zonas verdes):
 - Licencia de Construcción Resolución N° 0219-1-2015 del 23 de septiembre de 2015.
- Segunda Etapa (Cuatro unidades de vivienda, y parte de las áreas comunales del proyecto, que equivalen a la portería)
 - Licencia de Construcción Resolución N° 0189-1-2016 del 24 de agosto de 2016.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder la Licencia Urbanística de Construcción solicitada por el Titular y para el predio que a continuación se describen:

**AVISO DE PRENSA
LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA
RESOLUCIÓN N°. 17-1-0318-LC**



Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Titular:	CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA LTDA
Identificación:	NIT 810006207
Representante Legal:	Hernando Arbeláez Yepes
Identificación:	C.C. N°. 3613717
No. de Radicación:	17001-1-17-0145
Fecha de Radicación:	2017.05.03
Fichas Catastrales:	0104000001750001000000000 0104000001750007000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-213973
Dirección:	CL 4 17 24 / 36
Barrio:	LA FRANCIA
Subdivisión del barrio:	LA FRANCIA
Estrato:	6

Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

- Escritura pública N° 1879 del: 18/11/2015 Notaria 5ª de Manizales.
- Certificado de Tradición impreso el 26 de abril de 2017.

Que la existencia y representación legal de sociedad titular, se encuentran consignadas en la consulta del Registro Único Empresarial y Social Cámaras de Comercio (RUES) impresa el 3 de mayo de 2017.

ARTICULO SEGUNDO: La presente Licencia Urbanística de Construcción tiene por objeto:

Autorizar las obras de construcción de la Tercera y última etapa del edificio de vivienda multifamiliar denominado "Santorini", el cual cuenta con veintidós (22) unidades de vivienda, veinte (20) estacionamientos cubiertos, veinte (20) depósitos y áreas comunales complementarias, y cuenta con las siguientes características volumétricas:

- Ocho (8) pisos contados desde el nivel de la Calle 4, la cual es su nivel de acceso principal.
- Once (11) pisos contados desde la Carrera 17.

Todo lo anterior de conformidad con el proyecto presentado y con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 2218 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1197 de 2016 y por el artículo 4 del Decreto 1203 de 2017, que dice:

***Parágrafo 2.** Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.*

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

**AVISO DE PRENSA
LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA
RESOLUCIÓN N°. 17-1-0318-LC**



ÁREA CONSTRUIDA ETAPA N°1		593,31 M2
ÁREA CONSTRUIDA ETAPA N°2		575,85 M2
CUADRO DE ÁREAS ETAPA N°3 (A LICENCIAR)		
DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREA
SÓTANO -3	-8,65	241,62 M2
SÓTANO -2	-5,95	288,47 M2
SÓTANO -1	-2,70	288,47 M2
PRIMER PISO	0,00	180,84 M2
SEGUNDO PISO	+2,80	207,72 M2
TERCER PISO	+5,60	207,72 M2
CUARTO PISO	+8,40	187,48 M2
QUINTO PISO	+11,20	187,48 M2
SEXTO PISO	+14,00	187,48 M2
SÉPTIMO PISO	+16,80	187,48 M2
OCTAVO PISO	+19,60	187,48 M2
AZOTEA	+22,40	13,81 M2
TOTAL		2366,05 M2
ÁREA DEL LOTE Según Certificado de Tradición impreso el 26/04/2017		1654,70 M2
ÍNDICES	PERMITIDO	PROPUESTO
CONSTRUCCIÓN	2,50	1,64
OCUPACIÓN	0,75	0,58

UNIDADES LICENCIADAS EN LAS ETAPAS N° 1 Y N°2:

UNIDADES DE VIVIENDA ETAPA N°1: CUATRO (4)
UNIDADES DE ESTACIONAMIENTO ETAPA N°1: OCHO (8)

UNIDADES DE VIVIENDA ETAPA N°2: CUATRO (4)
UNIDADES DE ESTACIONAMIENTO ETAPA N°2: OCHO (8)

UNIDADES OBJETO DE LA PRESENTE LICENCIA ETAPA N°3:

UNIDADES DE VIVIENDA ETAPA N°3: VEINTIDÓS (22).
UNIDADES DE ESTACIONAMIENTOS ETAPA N°3: VEINTE (20).
UNIDADES DE DEPÓSITOS ETAPA N°3: VEINTE (20).

UNIDADES TOTALES ETAPAS N°1, N°2 Y N°3:

UNIDADES TOTALES DE VIVIENDA: TREINTA (30).
UNIDADES TOTALES DE ESTACIONAMIENTOS: TREINTA Y SEIS (36).
UNIDADES TOTALES DE DEPÓSITOS: VEINTE (20).

Lo anterior de acuerdo con los diseños presentados y aprobados por este despacho los cuales hacen parte integral de esta licencia.

Los cuadros de áreas detallados del edificio aprobado, donde se encuentran especialmente las áreas de cada una de las unidades privadas se encuentran consignados en los planos arquitectónicos, los cuales hacen parte integral del presente acto administrativo. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 182 del Decreto 019 de 2012, en el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015 y en oficio 2015EE0107129 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

**AVISO DE PRENSA
LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA
RESOLUCIÓN N°. 17-1-0318-LC**



ARTICULO TERCERO: Por tratarse de un proyecto clasificado en Categoría Media, según el numeral H.3.1.1 del Título H del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, en cumplimiento de lo establecido en el Numeral H.2.2.3 – *Asesoría Geotécnica en las Etapa de Diseño y Construcción* del mismo Reglamento, la ejecución de las obras autorizadas en la presente resolución deberá contar con el acompañamiento de un Ingeniero Geotecnista facultado para tal fin (ver artículo 28 de la Ley 400 de 1997), quien aprobará durante la ejecución de la obra los niveles y estratos de la cimentación, los procedimientos y el comportamiento durante la ejecución de las excavaciones, rellenos, obras de estabilización de laderas y actividades especiales de adecuación del terreno. Adicionalmente a lo anterior y entre otras actividades, se deberá dar a preservar la estabilidad y evitar asentamientos de las edificaciones aledañas o adyacentes al proyecto, suscribir un acta de vecindad de forma previa al inicio de las obras que deje constancia del estado de las edificaciones y terrenos adyacentes.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 2 del Decreto 1285 de 2015, el titular deberá cumplir con 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, 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 el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. 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.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
11. 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.

ARTÍCULO QUINTO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, es obligación del titular de la licencia 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.

**AVISO DE PRENSA
LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA
RESOLUCIÓN N°. 17-1-0318-LC**



ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997, el Titular de la Licencia, el Arquitecto Proyectista, el Ingeniero Civil Calculista, el Ingeniero Civil o Geotecnista, el Urbanizador o Contratista, 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.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La disposición de materiales y elementos de construcción no podrá hacerse sobre el espacio público. En ningún caso se podrá disponer el material sobrante de excavaciones, cortes, y demás actividades constructivas, en las fuentes de agua circundantes o colindantes con los predios; ni en las franjas de interés ambiental correspondientes a retiros de cauces y nacimientos; estos materiales deberán ser depositados en el Relleno Sanitario o las escombreras dispuestas para tal fin. Igualmente el titular de la Licencia deberá dar cumplimiento al Manual de Mitigación del Impacto Urbano, expedido por la Alcaldía Municipal y en especial con lo establecido en el numeral 11 del mencionado manual.

ARTÍCULO OCTAVO: Para los casos de construcciones clasificadas como unidades inmobiliarias agrupadas (centros habitacionales, conjuntos residenciales, condominios o similares bajo el régimen de propiedad horizontal vigente o concentrados en centros comerciales o similares), deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional N° 1077 de 2015, en lo referente a la prestación del servicio público de aseo, con especial atención a los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

ARTÍCULO NOVENO: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTÍCULO DÉCIMO: Esta Licencia tiene una vigencia de (24) veinticuatro meses, la cual es prorrogable por un plazo adicional de (12) doce meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de dicha prórroga, deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, 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 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Contra la presente resolución procederán los recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: La parte resolutive del presente acto administrativo deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Manizales, o en cualquier medio de comunicación social, hablado o escrito por cuenta del interesado, en los términos de los artículos 65 de la ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Manizales, el 14 de Septiembre de 2017

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano