

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



### MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

#### MODALIDAD DESARROLLO

**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 Y SUS MODIFICACIONES, LA LEY 400 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICATORIOS**

#### CONSIDERANDO:

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

<b>Tipo de Solicitud:</b>	<b>LICENCIA DE URBANIZACIÓN</b>
Titular:	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S (Actuando en calidad de Propietario Comunero)
No. de Radicación:	17001-1-17-0234
Fecha de Radicación:	2017.06.30
Representante legal:	Luz Marina Castaño Tovar
Identificación:	C.C. N° 30.303.970
Ficha Catastral:	0101000001840003000000000 y otras (Ver relación)
Matrícula Inmobiliaria:	100-9194 y otras (Ver relación)
Dirección:	UR. BAJA SUIZA
Barrio:	BAJA SUIZA
Subdivisión del barrio:	BAJA SUIZA EST. 4
Estrato:	4
TIPO DE VIVIENDA:	NO V.I.S. / NO V.I.P.

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

Adelantar obras de urbanismo correspondientes a la Fase 1 de la Etapa de Desarrollo N° 3 de la Unidad de Actuación Urbanística U.A.U. N° 2 del Plan Parcial "Bella Suiza" definida en el Proyecto Urbanístico General P.U.G. aprobado en la Resolución N° 17-1-0198- PUG/LU del 5 de Junio de 2017, modificada por la Resolución N° 17-1-0460-PUG/LU del 4 de Diciembre de 2017, la cual se conformará así:

- Un (1) lote privado destinado al uso del suelo Residencial (Vivienda Multifamiliar en agrupación cerrada), denominado "Robles de Bella Suiza".
- Parte de la Carga general 4 del plan parcial, correspondiente a una porción de vía pública denominada Avenida interior hasta conexión con la Avenida Kevin Ángel Mejía.

**AREA BRUTA A URBANIZAR FASE 1 DE LA ETAPA 3 DE LA UAU 2: 6593.96 M2**

Que la Licencia de Urbanización de la Fase 1 de la Etapa de Desarrollo N° 1 de la Unidad de Actuación Urbanística U.A.U. N° 2 del Plan Parcial "Bella Suiza" fue aprobada mediante Resolución No. 17-1-0198-PUG/LU del 5 de Junio de 2017.

---

**Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales**

Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352  
Email: tramites@primeracuraduria.com – Portal Web: www.primeracuraduria.com – Manizales – Caldas - Colombia

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



Que la Licencia de Urbanización de la Fase 1 de la Etapa de Desarrollo N° 2, de la Fase 2 de la Etapa de Desarrollo N° 3 y de la Fase 1 de la Etapa de Desarrollo N° 4, fueron aprobadas por este despacho mediante Resolución N° 17-1-0460-PUG/LU del 4 de Diciembre de 2017.

Que las demás fases de urbanización contempladas en el proyecto urbanístico general descrito anteriormente, serán objeto de licencias posteriores, de conformidad con lo establecido en el inciso tercero y cuarto del Artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, que establece:

*"El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.*

*Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el numeral 3 del artículo 22 del presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión."*

Que teniendo en cuenta que la Licencia Urbanística de Urbanización fue solicitada únicamente por CONSTRUCTORA BERLÍN S.A.S. en calidad de Propietario Comunero, este despacho en cumplimiento de lo establecido en el inciso tercero del artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 3 del Decreto 1197 de 2016, y de acuerdo a las formas previstas en el artículo 65 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, realizó la correspondiente citación al otro propietario comunero, para que pudiera constituirse como parte dentro del trámite y hacer valer sus derechos.

La descripción de los predios y sus correspondientes propietarios, según consta en los folios de matrícula inmobiliaria, son los siguientes:

FICHA	MATRICULA	TITULAR
1-01-0184-0003-000	100-9194	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. Y MUNICIPIO DE MANIZALES (33%)
1-01-0184-0004-000	100-72821	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. Y MUNICIPIO DE MANIZALES (33%)
1-01-0184-0005-000	100-7554	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. Y MUNICIPIO DE MANIZALES (21%)
1-01-0184-0006-000	100-31853	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. Y MUNICIPIO DE MANIZALES (22%)
1-01-0185-0009-000	100-11687	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. Y MUNICIPIO DE MANIZALES (3%)
<b>PREDIO VIAS ACTUALES</b>		
1-01-0182-0023-000	100-55458 (vias 17607,69 m2)	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. (21,54%) Y MUNICIPIO DE MANIZALES
	100-55458 (escuela 993,75 m2)	

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



Que a la fecha no se ha recibido ningún pronunciamiento al respecto, por parte del propietario comunero relacionado en el cuadro anterior.

Que los linderos y dimensiones de todos los inmuebles se hallan contenidos en las escrituras públicas relacionadas en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

N°	FICHA	MATRICULA	TITULAR	FECHA CONSULTA VUR/ CERTIFICADO DE TRADICION	ESCRITURAS
1	1-01-0184-0003-000	100-9194	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. Y MUNICIPIO DE MANIZALES (33%)	4 de julio de 2017	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales, aclarada con E.P. 170 del 2017/02/02 Notaría Primera de Manizales.
2	1-01-0184-0004-000	100-72821	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. Y MUNICIPIO DE MANIZALES (33%)	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
3	1-01-0184-0005-000	100-7554	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. Y MUNICIPIO DE MANIZALES (21%)	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales, aclarada con E.P. 170 del 2017/02/02 Notaría Primera de Manizales.
4	1-01-0184-0006-000	100-31853	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. Y MUNICIPIO DE MANIZALES (22%)	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales, aclarada con E.P. 170 del 2017/02/02 Notaría Primera de Manizales.
5	1-01-0184-0008-000	100-219591	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 630 del 25/04/2017 Notaría quinta de Manizales
6	1-01-0185-0005-000	100-18976	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales.
7	1-01-0185-0006-000	100-12577	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales.
8	1-01-0185-0007-000	100-15709	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales.
9	1-01-0185-0008-000	100-48867	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales.
10	1-01-0185-0009-000	100-11687	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. Y MUNICIPIO DE MANIZALES (3%)	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales, aclarada con E.P. 170 del 2017/02/02 Notaría Primera de Manizales.
11	1-01-0188-0001-000	100-219163	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 453 del 24/03/2017 Notaría quinta de Manizales
<b>PREDIO VIAS ACTUALES</b>					
12	1-01-0182-0023-000	100-55458 (vías 17607,69 m2)	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. (21,54%) Y MUNICIPIO DE MANIZALES	30 de junio de 2017	Escritura pública N° 951 del 23/05/2011 Notaría Tercera de Manizales Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales
		100-55458 (escuela 993,75 m2)			

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



Que la existencia y representación legal del titular, CONSTRUCTORA BERLÍN S.A.S., se encuentran consignadas en Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales impreso el 1 de junio de 2017.

Que las áreas de cesión para espacio público derivadas de la presente Fase de Urbanización correspondientes a 1489.98 m2, fueron dispuestas en la Fase 2 de la Etapa de Desarrollo N° 3, la cual fue aprobada mediante Licencia de Urbanización Resolución N° 17-1-0460-PUG/LU del 4 de Diciembre de 2017, expedida por este despacho.

Que de conformidad con lo establecido en el numeral *10.2.3 Cargas locales para Vivienda de Interés Prioritario VIP* del DTS del Plan Parcial Bella Suiza y del Decreto 1077 de 2015, el porcentaje mínimo del (20%) de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) sobre área útil residencial, derivado de la presente Fase de Urbanización correspondientes a 993.32 m2, fue dispuesto en la Fase 1 de la Etapa de Desarrollo N° 4, la cual fue aprobada mediante Licencia de Urbanización Resolución N° 17-1-0460-PUG/LU del 4 de Diciembre de 2017, expedida por este despacho.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Diseño Urbanístico:

Arquitecto

CAROLINA ZULUAGA ZULUAGA

Matrícula No. A17092005-30230149

Urbanizador Responsable:

Ingeniero Civil

MARTHA LUCIA OSPINA PARRA

Matrícula No. 16327 CLD

Que el proyecto fue radicado a ruego del interesado el día 30 de junio del 2017, ya que no presentó la totalidad de los documentos necesarios para que la radicación se realizara en legal y debida forma.

Que el día 4 de agosto del 2017, el titular adjuntó los documentos pendientes en la radicación, quedando así el proyecto radicado en legal y debida forma; de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica y urbanística, se encontró que el proyecto no cumplía con la totalidad de la normativa vigente, razón por la cual se hicieron las correspondientes anotaciones en el Acta de Observaciones y Correcciones del 8 de agosto de 2017.

Que con fecha del 20 de septiembre de 2017 el titular adjuntó los últimos documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que actuando de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.1.2.3.1, el Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.3.5 y el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, este despacho expidió el día 14 de noviembre de 2017 el documento denominado Acto de Viabilidad, por medio del cual se informa al titular, la viabilidad de expedición de la licencia solicitada, y requiriéndole adjuntar los documentos relacionados en dicho documento (Copias y pagos de expensas).

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 17 de noviembre de 2017, a través del titular del trámite de Licencia de Urbanización.

Que con fecha del 30 de noviembre de 2017, el titular adjuntó los documentos, copias y pagos requeridos en el Acto de Viabilidad.

Que presentó los certificados expedidos por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad competente, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia, así:

**ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO:** Certificado de viabilidad y disponibilidad N°. 17-090 y 17-090 Anexo 3 del 2 de agosto de 2017, expedidos por AGUAS DE MANIZALES.

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** Oficio del 27 de julio de 2017 expedido por la CHEC S.A. E.S.P.

**ASEO:** Oficio TECM-250/2017 del 10 de julio de 2017, expedido por EMAS S.A. E.S.P.

Que con el fin de hacer la entrega material de las áreas de cesión, el titular de la licencia tendrá la obligación de solicitar la diligencia de inspección ante la entidad municipal responsable de la administración y el mantenimiento del espacio público, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.

Que analizada la documentación se encontró que se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus modificaciones, el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones y las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el Municipio de Manizales, así:

- Decreto N° 0104 del 8 de febrero de 2016 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial en tratamiento de desarrollo Bella Suiza”*.

Que hacen parte de esta resolución, los siguientes planos y documentos:

- Un (1) plano de levantamiento topográfico, cuatro (4) planos urbanísticos.
- Concepto técnico para el aprovechamiento forestal único de árboles aislados y traslado de helechos arborescentes en el sector de la baja suiza, área urbana del municipio de Manizales (un (1) legajo y un (1) plano).

En consideración a que algunos de los predios objeto de la solicitud se encuentran clasificados dentro de la Ladera Urbana N° 23, denominada *“LADERA CALLE 64 – BARRIO BAJA SUIZA. Ubicada en el sector de La Baja Suiza y bordea la calle 64A desde la carrera 17 hasta la Avenida del Río.”*, según el plano BU-63-1 SUELO DE PROTECCION URBANO LADERAS (VERSION 2007) que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 663 de 2007; en concordancia con lo establecido en el numeral 5.1.7.7 *Levantamiento de la restricción en la franja de protección* del Documento Técnico de Soporte –DTS– del Plan Parcial Bella Suiza que hace parte integral del Decreto N° 0104 del 8 de febrero de 2016, en el artículo 11 del Acuerdo 663 de 2007 y en el literal d del numeral 1 del artículo 6 del Decreto 2218 de 2015, que modificó el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, el titular adjuntó los estudios detallados de amenaza y riesgo y los diseños de las medidas de mitigación, que permiten determinar la viabilidad del desarrollo de los predios, así:

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



- “ESTUDIO GEOLÓGICO - GEOTÉCNICO LEVANTAMIENTO DE RESTRICCIONES SECTOR BAJA SUIZA. SISMICA DE REFRACCIÓN. SISMICA M.A.S.W MANIZALES”: (Un (1) legajo, dos (2) folios y (ocho (8) planos anexos).

Que se realizaron los respectivos pagos de expensas al Curador Urbano.

En mérito de lo anterior, el Primer Curador Urbano del Municipio de Manizales,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder la Licencia de Urbanización solicitada por el Titular y para los predios que a continuación se describen:

<b>Tipo de Solicitud:</b>	<b>LICENCIA DE URBANIZACIÓN</b>
Titular:	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S (Actuando en calidad de Propietario Comunero)
No. de Radicación:	17001-1-17-0234
Fecha de Radicación:	2017.06.30
Representante legal:	Luz Marina Castaño Tovar
Identificación:	C.C. N° 30.303.970
Ficha Catastral:	0101000001840003000000000 y otras (Ver relación)
Matrícula Inmobiliaria:	100-9194 y otras (Ver relación)
Dirección:	UR. BAJA SUIZA
Barrio:	BAJA SUIZA
Subdivisión del barrio:	BAJA SUIZA EST. 4
Estrato:	4
TIPO DE VIVIENDA:	NO V.I.S. / NO V.I.P.

**ARTICULO SEGUNDO:** La presente Licencia de Urbanización tiene por objeto:

Autorizar las obras de urbanismo correspondientes a la Fase 1 de la Etapa de Desarrollo N° 3 de la Unidad de Actuación Urbanística U.A.U. N° 2 del Plan Parcial "Bella Suiza" definida en el Proyecto Urbanístico General P.U.G. aprobado en la Resolución N° 17-1-0198- PUG/LU del 5 de Junio de 2017, modificada por la Resolución N° 17-1-0460-PUG/LU del 4 de Diciembre de 2017, la cual se conformará así:

- Un (1) lote privado destinado al uso del suelo Residencial (Vivienda Multifamiliar en agrupación cerrada), denominado "Robles de Bella Suiza".
- Parte de la Carga general 4 del plan parcial, correspondiente a una porción de vía pública denominada Avenida interior hasta conexión con la Avenida Kevin Ángel Mejía.

**AREA BRUTA A URBANIZAR FASE 1 DE LA ETAPA 3 DE LA UAU 2: 6593.96 M2**

### NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:

De conformidad con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte -DTS- del Plan Parcial en tratamiento de desarrollo "Bella Suiza" adoptado mediante Decreto Municipal N° 0104 del 8 de febrero de 2016, en el Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por los Acuerdos 573 de 2003 y 663 de 2007

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



“Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales”, en el Anexo Norma General del Acuerdo 0732 de 2009, y en la Circular Interpretativa N° 008 del 10 de Agosto de 2016, así:

### USOS DEL SUELO:

#### USO PRINCIPAL:

- VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN AGRUPACIÓN CERRADA NO VIS/NO VIP

#### USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES E INTENSIDADES:

- Serán los establecidos en el *Numeral 10.3 Cálculo de aprovechamientos y determinación de usos*- del Documento Técnico de Soporte –DTS- del Plan Parcial Bella Suiza que hace parte integral del Decreto N° 0104 del 8 de febrero de 2016.

### DELINEACION DEL PARAMENTO GENERAL:

VÍA:	<b>Avenida Kevin Ángel Mejía.</b>
CALZADA EXISTENTE (no intervenida):	7.00 m.
BAHIA DE PARQUEO:	2.50 m.
FRANJA DE AMOBLAMIENTO URBANO:	1.50 m.
ANDÉN:	3.50 m.
ANTEJARDÍN:	NO
SITUAR EL PARAMENTO:	A 7.50 m medidos desde el borde exterior de la bahía.

VÍA:	<b>Vía Colectora (VC 1C_Avenida interior).</b>
SEPARADOR:	Variable (construirlo)
CALZADA:	7.00 m. (construirla)
FRANJA DE AMOBLAMIENTO URBANO:	1.50 m. (construirla)
ANDÉN:	1.50 m. (construirla)
ANTEJARDÍN:	5.00 m
SITUAR EL PARAMENTO:	A 8.00 m medidos desde el borde exterior de la franja de amoblamiento urbano.

ALTURA DEL ANDÉN:	Subir 0.17m, medidos desde el nivel de la calzada.
OCUPACIÓN DE VIAS:	No se permite.

### OBSERVACIONES ADICIONALES:

- Las normas urbanísticas de la U.A.U N° 2, corresponden a las consignadas en el Documento Técnico de Soporte -DTS- del Plan Parcial en tratamiento de desarrollo “Bella Suiza” adoptado mediante Decreto Municipal N° 0104 del 8 de febrero de 2016 y en lo establecido por la Secretaría de Planeación Municipal, en la Circular Interpretativa N° 008 del 10 de Agosto de 2016, así:

- *Los retiros o aislamientos contra predios vecinos y entre edificaciones con fachadas abiertas del mismo conjunto en el Plan Parcial Bella Suiza, se aplicarán con base a lo determinado en el Plano F-2\_MODELO DE OCUPACIÓN\_PROPUUESTA URBANA GENERAL que hace parte integral del Documento Técnico de Soporte -DTS- del Decreto N° 0104 del 8 de febrero de 2016 “Por el cual se adopta el Plan Parcial en tratamiento de*



## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



*desarrollo Bella Suiza”, el cual señala un retiro entre edificaciones con fachadas abiertas del mismo conjunto de mínimo seis (6) metros, y un retiro contra vecinos de tres (3) metros de manera indistinta a la altura de la edificación.*

- o *Las normas de ordenamiento urbano, características especiales de la edificación, conjuntos cerrados y de habitabilidad que no hayan sido contempladas en el Decreto N° 0104 del 8 de febrero de 2016 “Por el cual se adopta el Plan Parcial en tratamiento de desarrollo Bella Suiza”, se aplicarán con base en lo dispuesto para las mismas en el Anexo Norma General del Acuerdo 0732 de 2009.*
- **ACCESIBILIDAD:**
- Deberá dar cumplimiento a las normas vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida en especial las contenidas en el Capítulo II del Título IV de la Ley 361 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones y/o adiciones, Normas Técnicas Colombianas entre otras NTC 4139 / 4140 / 4143 / 4144 / 4145 / 4201 / 4279 / 4695 / 4902 / 4904 / 4960 / 4961 / 4774 / 5017 / 5351 y el numeral K.3.2.7 de la NSR-10; en lo que se refiere a:
- o Accesibilidad urbana: andenes, rampas, barandas, parqueaderos.
  - o Accesibilidad arquitectónica a espacios comunes: entrada edificios, puertas, anchos de corredores, ascensores, baños públicos.
  - o Se deben disponer unidades de vivienda (1%) con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso a personas con movilidad reducida.

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

**ARTÍCULO TERCERO:** Se deben ejecutar durante la vigencia de la presente licencia, las obras de mitigación y actividades indicadas en los estudios de amenaza y riesgo descritos en la parte motiva de la presente Resolución, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, que dice: *"En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia".*

**ARTICULO CUARTO:** De conformidad con lo establecido en el numeral 10.2.3 *Cargas locales para Vivienda de Interés Prioritario VIP* del DTS del Plan Parcial Bella Suiza y del Decreto 1077 de 2015, el porcentaje mínimo del (20%) de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) sobre área útil residencial, derivado de la presente Fase de Urbanización correspondientes a 993.32 m2, fue dispuesto en la Fase 1 de la Etapa de Desarrollo N° 4, aprobada mediante Licencia de Urbanización Resolución N° 17-1-0460-PUG/LU del 4 de Diciembre de 2017, expedida por este despacho; razón por la cual en la escritura pública de constitución de la urbanización, deberá quedar expresamente señalado y determinado dicho suelo, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Nacional N° 1077 de 2015, que dice:

**Artículo 2.2.2.1.5.3.6. Inscripción.** *Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo*



## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



*destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.*

**ARTÍCULO QUINTO:** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 del 12 de julio de 2017, 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, 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 Decreto 1077 de 2015.
6. Someter el proyecto 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 lo 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

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



- 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.

**ARTÍCULO SEXTO:** Teniendo en cuenta que las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial en tratamiento de desarrollo "Bella Suiza" adoptado mediante Decreto Municipal N° 0104 del 8 de febrero de 2016, ocupan un área mayor a una hectárea, previo al inicio de las obras autorizadas en la presente resolución, deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 57 del Decreto Nacional N° 763 de 2009 "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material".

**ARTICULO SÉPTIMO:** Para el otorgamiento del acta de recibo de las áreas de cesión pública deberá tramitar lo correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal, y tener en cuenta lo establecido en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 que dicen:

**Artículo 2.2.6.1.4.6. Incorporación de áreas públicas.** *El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.*

*En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 59 del presente decreto.*

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



*El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.*

*Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.*

**Artículo 2.2.6.1.4.7. Entrega material de las áreas de cesión.** *La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.*

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.*

*El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.*

*Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

**Parágrafo 1.** *En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.*

**Parágrafo 2.** *En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.*

**ARTÍCULO OCTAVO:** 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,

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



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.

**ARTÍCULO NOVENO:** 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 DÉCIMO:** 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 DÉCIMO PRIMERO:** 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 SEGUNDO:** 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.

## RESOLUCION No. 17-1-0462-LU



**ARTICULO DÉCIMO TERCERO:** La parte resolutive de la presente licencia 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.

**ARTICULO DÉCIMO CUARTO:** 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.

Dado en Manizales, el 4 de Diciembre de 2017

**ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS**  
**Primer Curador Urbano**

Proyectó: Jorge L. Gil  
Revisó: Leonardo Cortés

NOTIFICACION PERSONAL: En Manizales, a los \_\_\_\_\_.  
Hora: \_\_\_\_\_ Notifico personalmente, al titular del inmueble descrito en el encabezado, de la presente RESOLUCION, emanada del despacho del Primer Curador Urbano de Manizales.

Se le hace saber al notificado que contra la presente providencia procederán 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, de conformidad con lo determinado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO \_\_\_\_\_  
C.C. o Nit