

**AVISO DE PRENSA
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA
RESOLUCIÓN 18-1-0654-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:	T.M. S.A.
Identificación:	NIT 800050749
Representante legal:	Luis Felipe Toro Mejía
Identificación:	C.C. N° 10.264.067
Titular:	PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CÍA S. EN C.A.
Identificación:	NIT 800215370
Representante legal:	Javier Naranjo Mejía
Identificación:	C.C. N° 79.150.554
No. de Radicación:	17001-1-18-0439
Fecha de Radicación:	2018.08.14
Ficha Catastral:	0101000004370001000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-219902
Dirección:	HUNGRIA
Barrio:	BOSQUES DE NIZA
Subdivisión del barrio:	BOSQUES DE NIZA
Estrato:	6

Que el titular solicitó una licencia urbanística para ejecutar las siguientes obras:

Adelantar las obras de construcción de la Etapa 1 de la Etapa 1B del proyecto de Vivienda Multifamiliar en Agrupación Cerrada denominado "Reserva de Hungría", en la cual se proyecta una (1) potería y un (1) bloque de dieciséis (16) pisos, que cuenta con cincuenta y cuatro (54) unidades de vivienda, noventa y nueve (99) parqueaderos de carros para residentes, diecisiete (17) parqueaderos de carros para visitantes, dieciocho (18) depósitos y áreas comunes y comunales complementarias. 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 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 predio objeto de la presente solicitud, fue resultante de la Licencia de Urbanización Resolución N° 18-1-0058-LU del 06 de febrero de 2018, expedida por este despacho.

RESUELVE:

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

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Titular:	T.M. S.A.
Identificación:	NIT 800050749
Representante legal:	Luis Felipe Toro Mejía
Identificación:	C.C. N° 10.264.067
Titular:	PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CÍA S. EN C.A.
Identificación:	NIT 800215370

**AVISO DE PRENSA
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA
RESOLUCIÓN 18-1-0654-LC**



Representante legal: Javier Naranjo Mejía
 Identificación: C.C. N° 79.150.554
 No. de Radicación: 17001-1-18-0439
 Fecha de Radicación: 2018.08.14
 Ficha Catastral: 0101000004370001000000000
 Matrícula Inmobiliaria: 100-219902
 Dirección: HUNGRIA
 Barrio: BOSQUES DE NIZA
 Subdivisión del barrio: BOSQUES DE NIZA
 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°. 3795 del: 31/05/2017 Notaria 2ª de Manizales.
 – Certificado de Tradición impreso el 9 de agosto de 2018.

Que la existencia y representación legal de los titulares se encuentran consignadas en las consultas a los certificados expedidos a través del Portal de Servicios Virtuales (SII) impresas el 23 de agosto de 2018.

ARTICULO SEGUNDO: La presente Licencia Urbanística de Construcción tiene por objeto: Autorizar las obras de construcción de la Etapa 1 de la Etapa 1B del proyecto de Vivienda Multifamiliar en Agrupación Cerrada denominado "Reserva de Hungría", en la cual se proyecta una (1) portería y un (1) bloque de dieciséis (16) pisos, que cuenta con cincuenta y cuatro (54) unidades de vivienda, noventa y nueve (99) parqueaderos de carros para residentes, diecisiete (17) parqueaderos de carros para visitantes, dieciocho (18) depósitos y áreas comunes y comunales complementarias. 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 4 del Decreto 1203 de 2017.

TORRE	NIVEL	ÁREA
PISO 1	-5,32 y -5,80	1526,83 M2
PISO 2	-2,52 y -2,90	1584,44 M2
PISO 3	0,00	436,30 M2
PISO 4	+2,52	428,62 M2
PISO 5	+5,04	428,62 M2
PISO 6	+7,56	428,62 M2
PISO 7	+10,08	428,62 M2
PISO 8	+12,60	428,62 M2
PISO 9	+15,12	428,62 M2
PISO 10	+17,64	428,62 M2
PISO 11	+20,16	428,62 M2
PISO 12	+22,68	428,62 M2
PISO 13	+25,20	428,62 M2
PISO 14	+27,72	428,62 M2
PISO 15	+30,24	428,62 M2
PISO 16	+32,76	28,92 M2
TOTAL		8719,93 M2
PORTERIA		49,59 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA 1 (TORRE + PORTERIA)		8769,52 M2
ÁREA DEL LOTE "ETAPA 1B" Según Licencia de Urbanización Resolución N° 18-1-0058-LU		14291,24 M2
ÍNDICE	PERMITIDO	PROYECTADO
CONSTRUCCIÓN	3,50	0,43
OCUPACIÓN	0,70	0,11

**AVISO DE PRENSA
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA
RESOLUCIÓN 18-1-0654-LC**



ÁREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA 1:

8769.52 M2

UNIDADES DE VIVIENDA:

CINCUENTA Y CUATRO (54), DE LAS CUALES DOS (2) APARTAMENTOS DEL NIVEL +30.24, CUENTAN CON LA OPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

UNIDADES DE ESTACIONAMIENTOS:

CIENTO DIECISÉIS (16) DISTRIBUIDOS ASÍ:

NOVENTA Y NUEVE (99) CUBIERTOS PARA RESIDENTES.

DIECISIETE (17) DESCUBIERTOS PARA VISITANTES, DE LOS CUALES DOS (2) CUENTAN CON CARACTERÍSTICAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

Cuando se pretenda desarrollar las demás etapas de construcción deberá obtener la respectiva Licencia, teniendo en cuenta lo establecido en el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 2218 de 2015.

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.

ARTICULO TERCERO: Por tratarse de un proyecto clasificado en Categoría Alta, 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, 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.

**AVISO DE PRENSA
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA
RESOLUCIÓN 18-1-0654-LC**



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 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 QUINTO: Por tratarse de una licencia de construcción en un lote con 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”*.

ARTÍCULO SEXTO: 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.

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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.

**AVISO DE PRENSA
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA
RESOLUCIÓN 18-1-0654-LC**



Que de acuerdo con lo estipulado la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1796 de 2016, reglamentada por el Decreto 1203 de 2017, por ser objeto de la licencia una edificación con área construida mayor de 2000 m², ésta deberá someterse a una supervisión técnica que se adelante según los requisitos del Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

ARTÍCULO OCTAVO: 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 NOVENO: 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 DÉCIMO: 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 PRIMERO: 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 SEGUNDO: 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 TERCERO: 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 12 de Diciembre de 2018

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano