

## RESOLUCION No. 18-1-0602-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
Identificación:	NIT 810006108
Representante legal:	Luz Marina Castaño Tovar
Identificación:	C.C. 30.303.970
No. de Radicación:	17001-1-18-0305
Fecha de Radicación:	2018.06.22
Ficha Catastral:	0101000001820003000000000 y otras (Ver relación)
Matrícula Inmobiliaria:	100-2892 y otras (Ver relación)
Dirección:	UR BAJA SUIZA
Barrio:	BAJA SUIZA
Subdivisión del barrio:	BAJA SUIZA EST. 4
Estrato:	4
Tipo de Vivienda:	PARTE VIP – PARTE NO VIS/NO VIP

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

Adelantar las obras de urbanismo correspondientes a las fases de urbanización que se describen en la parte resolutive del presente acto administrativo, las cuales fueron definidas en el Proyecto Urbanístico General P.U.G. aprobado por este despacho mediante Resolución N° 17-1-0198- PUG/LU del 5 de Junio de 2017, modificado mediante resoluciones N° 17-1-0460-PUG/LU del 4 de Diciembre de 2017 y N° 18-1-0567-MD del 1 de Noviembre de 2018, para los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística U.A.U. N° 2 del Plan Parcial en tratamiento de desarrollo "Bella Suiza" adoptado mediante Decreto Municipal N° 0104 del 8 de febrero de 2016 modificado mediante Decreto municipal N° 0147 del 23 de febrero de 2018.

**AREA TOTAL A URBANIZAR: 25.480.43 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, modificada mediante Resolución N° 17-1-0463-MD del 4 de Diciembre de 2017.

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, de la U.A.U. N° 2, fue aprobada por este despacho

**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. 18-1-0602-LU



mediante Resolución N° 17-1-0460-PUG/LU del 4 de Diciembre de 2017, modificada mediante Resolución N° 18-1-0570-MD del 1 de Noviembre de 2018.

Que la Licencia de Urbanización de la Fase 1 de la Etapa de Desarrollo N° 3 de la U.A.U. N° 2, fue aprobada por este despacho mediante Resolución N° 17-1-0462-PUG/LU del 4 de Diciembre de 2017, modificada mediante Resolución N° 18-1-0567-MD del 1 de Noviembre de 2018.

Que el inciso tercero del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, vigencia de las licencias por etapas y proyecto urbanístico general, establece lo siguiente:

*"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."*

Que de acuerdo con lo anterior las demás fases de urbanización contempladas en el proyecto urbanístico general serán objeto de licencias posteriores.

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 5 de junio de 2018.

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, se realizaron las correspondientes citaciones al otro propietario comunero (Municipio de Manizales), para que pudiera constituirse como parte dentro del trámite y hacer valer sus derechos.

Que a la fecha no se ha recibido ningún pronunciamiento al respecto, por parte de los propietarios comuneros relacionados en el cuadro anterior.

Que los linderos, dimensiones y sus correspondientes titulares de todos los predios a intervenir, 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		100-223758	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	1 de junio de 2018	Escritura pública N° 468 del 27/03/2018 Notaría Quinta de Manizales.
2		100-223760	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	3 de julio de 2018	Escritura pública N° 471 del 27/03/2018 Notaría Quinta de Manizales.
3	1-01-0182-0003-000	100-2892	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales.
4		100-223759	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	3 de julio de 2018	Escritura pública N° 469 del 27/03/2018 Notaría Quinta de Manizales.
5	1-01-0182-0018-000	100-7929	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 6269 del 23/08/2016 Notaría segunda de Manizales.

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



6	1-01-0182-0020-000	100-2511	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales.
7	1-01-0182-0029-000	100-7179	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 99% MUNICIPIO DE MANIZALES 1%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
8	1-01-0182-0030-000	100-25612	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 29% MUNICIPIO DE MANIZALES 61%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
9		100-223752	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	12 de junio de 2018	Escritura pública N° 462 del 27/03/2018 Notaría quinta de Manizales.
10	1-01-0182-0037-000	100-21964	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales.
11	1-01-0182-0041-000	100-95746	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 89% MUNICIPIO DE MANIZALES 11%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
12	1-01-0182-0043-000	100-9457	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 97% MUNICIPIO DE MANIZALES 3%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
13	1-01-0185-0002-000	100-22041	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 91% MUNICIPIO DE MANIZALES 9%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
14	1-01-0185-0003-000	100-25304	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 43% MUNICIPIO DE MANIZALES 57%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
15	1-01-0185-0004-000	100-20781	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 22% MUNICIPIO DE MANIZALES 78%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
16		100-223755	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	3 de julio de 2018	Escritura pública N° 465 del 27/3/18 Notaría Quinta de Manizales.
17		100-15709	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales.
18	1-01-0185-0009-000	100-11687	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 9241 del 28/12/2017 Notaría Segunda de Manizales
19		100-219592	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 631 del 25/04/2017 Notaría Quinta de Manizales
20	1-01-0186-0009-000	100-30462	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales.
21	1-01-0186-0010-000	100-2204	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 86% MUNICIPIO DE MANIZALES 14%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
22	1-01-0186-0011-000	100-24802	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 44% MUNICIPIO DE MANIZALES 56%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
23	1-01-0186-0012-000	100-24794	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 46% MUNICIPIO DE MANIZALES 54%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
24		100-223754	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	12 de junio de 2018	Escritura pública N° 464 del 27/03/2018 Notaría Quinta de Manizales.
25	1-01-0186-0015-000	100-16813	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 55% MUNICIPIO DE MANIZALES 45%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
26	1-01-0186-0016-000	100-72827	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 32% MUNICIPIO DE MANIZALES 68%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



27	1-01-0186-0017-000	100-67041	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 32% MUNICIPIO DE MANIZALES 68%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
28	1-01-0186-0018-000	100-43744	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 60% MUNICIPIO DE MANIZALES 40%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
29	1-01-0186-0019-000	100-18979	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 62% MUNICIPIO DE MANIZALES 38%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
30	1-01-0186-0020-000	100-72836	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 61% MUNICIPIO DE MANIZALES 39%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
31	1-01-0186-0021-000	100-72841	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 56% MUNICIPIO DE MANIZALES 44%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
32	1-01-0186-0030-000	100-30468	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S. 25% MUNICIPIO DE MANIZALES 75%	6 de julio de 2018	Escritura pública N° 4575 del 22/12/2015 Notaría Cuarta de Manizales. Escritura pública N° 2268 del 9/12/2016 Notaría Primera de Manizales.
33		100-11061	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	18 de septiembre de 2018	Escritura pública N° 590 del 20/04/2018 Notaría Quinta de Manizales.
<b>PREDIO VIAS ACTUALES</b>					
34	1-01-0182-0023-000	100-222996 (vías 14639,09 m2) 100-222996 (escuela 993,75 m2)	CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.	3 de julio de 2018	Escritura pública N° 9241 del 28/12/2017 Notaría segunda de Manizales

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 y de todo el Plan Parcial, 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, modificada mediante Resolución N° 18-1-0570-MD del 1 de Noviembre de 2018; y en parte del lote privado de la fase 1 de la etapa de desarrollo N° 2 del Plan Parcial, objeto de la presente solicitud.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Levantamiento Topográfico: Topógrafo  
ANDRÉS FELIPE ALARCÓN GUTIÉRREZ  
Matrícula No. 01-16764

Diseño Urbanístico: Arquitecto  
CAROLINA ZULUAGA ZULUAGA  
Matrícula No. A17092005-30230149

Urbanizador Responsable: Ingeniero Civil  
LUIS GONZALO OROZCO MONTOYA  
Matrícula No. 17202-102757 CLD

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



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 los 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 del 2 de agosto de 2017, expedidos por AGUAS DE MANIZALES.  
ENERGÍA ELECTRICA: Oficio del 3 de agosto de 2018 expedido por la CHEC S.A. E.S.P.  
ASEO: Oficio TECM-260/2018 del 25 de julio de 2018, expedido por EMAS S.A. E.S.P.

Que adjuntó oficio 2018-IE-00025381 del 26 de octubre de 2018 expedido por Subdirector de Infraestructura Ambiental de Corpocaldas, mediante el cual se expresó entre otras consideraciones, que de acuerdo con la cartografía oficial de fajas forestales protectoras del Municipio de Manizales (Resolución 561 de 2012), el trazo de la “segunda calzada de la conexión Toscana – Cancha Baja Suiza” que forma parte del desarrollo vial del Plan Parcial Bella Suiza, la cual es una vía de interés público municipal, ocupa parcialmente parte de la zona de protección y de servicios – ZPS de la faja de protección forestal de la Quebrada Olivares y no la zona de protección hidráulica y ambiental -ZPHA; concluyendo lo siguiente:

*“De acuerdo al artículo séptimo de la Resolución 561 de 2012 emanada de Corpocaldas, es viable la ocupación de la zona de protección y de servicios que forma parte de la faja forestal protectora de la quebrada Olivares en el tramo correspondiente al desarrollo vial del Plan Parcial Bella Suiza, con la construcción de la segunda calzada, como se tiene proyectada, por tratarse de una vía de interés público municipal.”*

Que el proyecto fue radicado a ruego del interesado el día 22 de junio del 2018, ya que no presentó la totalidad de los documentos necesarios para que la radicación se realizara en legal y debida forma.

Que el día 6 de agosto del 2018, la 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 como respuesta a la citación de vecinos colindantes, hubo pronunciamiento por parte de la Oficina Coordinadora de Bienes de la Secretaría de Hacienda de Manizales, mediante oficios SHOB 634 GED 27461-18 del 12 de julio de 2018 y SHOB 833 GED 39560-18 del 10 de septiembre de 2018 como vecino colindante y donde informa que:

*“(…) Acreditando la calidad de vecinos de dicho inmueble, no autoriza el Municipio de Manizales para que sobre el lote del ente territorial se realice construcción de parqueaderos, zonas duras, zona de esparcimiento, cierres temporales o definitivos, aprovechamiento o usufructos, techos o voladizos, acumulación de materiales de construcción o indebida disposición de residuos sólidos, vertimientos o sobrantes sobre la zona.”*

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 5 de septiembre de 2018.

Que mediante oficio E.O.B-17-10-2018-376 del 17 de octubre de 2018, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2018-0798, en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el apoderado del titular solicitó una prórroga de quince (15) días hábiles para la entrega de la documentación requerida en el Acta de Observaciones y Correcciones.

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



Que mediante oficio PCU N° 0805-2018 del 19 de octubre de 2018, el Curador Urbano amplió el plazo hasta el 14 de noviembre de 2018.

Que con fecha del 9 de noviembre de 2018 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 13 de noviembre de 2018 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 (pagos de expensas).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 19 de noviembre de 2018, a través del titular del trámite de Licencia de Urbanización.

Que con fecha del 19 de noviembre de 2018, el titular adjuntó los pagos requeridos en el Acto de Viabilidad.

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"*, modificado por el Decreto 0147 del 23 de febrero de 2018.
  - o Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, y por el Acuerdo 663 de 2007.

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

- Un (1) plano de levantamiento topográfico, cuatro (4) planos urbanísticos.

Que 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:

- *"ESTUDIO GEOLÓGICO - GEOTÉCNICO LEVANTAMIENTO DE RESTRICCIONES SECTOR BAJA SUIZA. SISMICA DE REFRACCIÓN. SISMICA M.A.S.W MANIZALES"*: (Un (1) legajo más un C.D. un (1) plano de zonificación geotécnica y ocho (8) planos anexos).

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



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
Identificación:	NIT 810006108
Representante legal:	Luz Marina Castaño Tovar
Identificación:	C.C. 30.303.970
No. de Radicación:	17001-1-18-0305
Fecha de Radicación:	2018.06.22
Ficha Catastral:	0101000001820003000000000 y otras (Ver relación)
Matrícula Inmobiliaria:	100-2892 y otras (Ver relación)
Dirección:	UR BAJA SUIZA
Barrio:	BAJA SUIZA
Subdivisión del barrio:	BAJA SUIZA EST. 4
Estrato:	4
Tipo de Vivienda:	PARTE VIP – PARTE NO VIS/NO VIP

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 5 de junio de 2018.

Los linderos, dimensiones y sus correspondientes titulares de todos los predios a intervenir, se hallan contenidos en las escrituras públicas relacionadas en la parte motiva del presente acto administrativo.

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

Autorizar la ejecución de obras de urbanismo para el desarrollo de las fases de urbanización que se describen más adelante, las cuales fueron definidas en el Proyecto Urbanístico General P.U.G. aprobado por este despacho mediante Resolución N° 17-1-0198- PUG/LU del 5 de Junio de 2017, modificado mediante resoluciones N° 17-1-0460-PUG/LU del 4 de Diciembre de 2017 y N° 18-1-0567-MD del 1 de Noviembre de 2018, para los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística U.A.U. N° 2 del Plan Parcial en tratamiento de desarrollo "Bella Suiza" adoptado mediante Decreto Municipal N° 0104 del 8 de febrero de 2016 modificado mediante Decreto municipal N° 0147 del 23 de febrero de 2018.

Las fases a urbanizar de acuerdo con lo anterior son las siguientes:

- Fase 2 de la Etapa de Desarrollo N° 1 con área de 700.04 m<sup>2</sup>, los cuales se destinarán para cesión de espacio público, derivada de otros proyectos de Constructora Berlín a realizar por fuera del Plan Parcial Bella Suiza.

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



<b>FASE 2 - ETAPA 1</b>	<b>700,04</b>
Área residencial	0,00
Carga general 2: Carrera 17 (vía carabineros) y Glorieta Carabineros	0,00
Carga local 6: Espacio público local - PARTE-	0,00
Cesión excedente para Constructora Berlin S.A.S.	700,04
Cesión entregada anticipadamente en UAU 1	0,00
Carga local 8: Suelo para VIP - PARTE- (Decreto 1077/2015)	0,00

- Fase 1 de la Etapa de Desarrollo N° 2 con área total de 11218.53 m2, la cual se conformará así:
  - o Un (1) lote privado destinado al uso del suelo Residencial (Vivienda Multifamiliar en agrupación cerrada), el cual contiene una parte reservada para vivienda de interés prioritario V.I.P. y la otra se destinará para resolver vivienda tipo NO VIS/NO VIP y las unidades de vivienda de interés social V.I.S requeridas en cumplimiento de la obligación establecida en el contrato de promesa de compra-venta suscrito entre Constructora Berlín S.A.S, y el Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Manizales INFIMANIZALES, con fecha del 4 de Abril de 2014, según lo determinado en el DTS del Plan Parcial Bella Suiza.
  - o Parte de la Carga local N° 1 del plan parcial, correspondiente a una porción de la vía pública denominada "Glorieta Calle 64A".
  - o Parte de la Carga general 2 del plan parcial, correspondiente a una porción de la vía pública denominada Carrera 17 (Vía Carabineros).

<b>FASE 1 - ETAPA 2</b>	<b>11.218,53</b>
Área residencial - MS	8.426,16
Carga local 1: Glorieta Calle 64 A	1.091,09
Carga general 2: Carrera 17 (parte)	1.701,28
Cesión entregada anticipadamente en UAU 1	2.855,18
Carga local 8: Suelo para VIP - PARTE- (Decreto 1077/2015)	1.685,23

- Fase 3 de la Etapa de Desarrollo N° 3 con área total de 11793.69 m2, la cual se conformará así:
  - o Dos (2) lotes privados destinados al uso del suelo Residencial (Vivienda Multifamiliar en agrupación cerrada NO VIP/ NO VIS).
  - o Carga local 2 del plan parcial, correspondiente a la vía pública local que proporcionará el acceso a los dos lotes privados mencionados anteriormente.
  - o Parte de la Carga local N° 7 del plan parcial, correspondiente a una porción de cesión para espacio público zonal (zonas verdes).



## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



<b>FASE 3 - ETAPA 3</b>	<b>11.793,69</b>
Área residencial	9.207,76
Carga local 2: Vía local acceso a lotes privados 3 y 4	2.028,93
Carga general 4: Glorieta y Av. Interior hasta conexión av. Kevin Angel (parte)	0,00
Carga general 5: Reubicación de retorno Av. Kevin Angel.	
Carga general 6: Ampliación puente acceso Barrio Minitas	
Carga local 6: Espacio público local - PARTE-	
Carga local 7: Espacio público zonal	557,00
Cesión Zonal entregada anticipadamente en UAU 1	
Carga local 8: Suelo para VIP - PARTE- (Decreto 1077/2015)	1841,55

- Fase 2 de la Etapa de Desarrollo N° 4 con área de 1768.17 m<sup>2</sup>, correspondiente a la carga local N° 5, destinada al suelo de cesión pública para equipamiento colectivo.

<b>FASE 2 - ETAPA 4</b>	<b>1.768,17</b>
Área residencial	0,00
Carga local 3: Vía lateral Av. Kevin Angel	0,00
Carga local 5: Suelo para equipamiento	1.768,17
Cesión Zonal entregada anticipadamente en UAU 1	0,00
Carga local 8: Suelo para VIP - PARTE- (Decreto 1077/2015)	0,00

**AREA TOTAL A URBANIZAR: 25480.43 M2**

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

Los demás cuadros de áreas se encuentran consignados en los planos topográficos y urbanísticos, 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.

### **NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:**

Los usos del suelo y las normas urbanísticas generales para 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" que hace

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



parte integral del Decreto Municipal N° 0147 del 23 de febrero de 2018, modificatorio del Decreto N° 0104 del 8 de febrero de 2016.

**USO DEL SUELO:** VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN AGRUPACIÓN CERRADA  
PARTE VIP – PARTE NO VIS/NO VIP

**DELINEACION DEL PARAMENTO GENERAL: (De conformidad a los planos 3A, 3B y 3C, del PP):**

<b>VÍA:</b>	<b>Conexión Calle 64A (Arteria secundaria)</b>
<b>CALZADA:</b>	7.00 m.
<b>FRANJA DE AMOBLAMIENTO URBANO:</b>	NO
<b>ANDÉN:</b>	1.50 m.
<b>ANTEJARDÍN:</b>	5.00 m.
<b>SITUAR EL PARAMENTO:</b>	A 10.00 m medidos desde el eje de la vía.
<b>SITUAR EL CERRAMIENTO:</b>	A 8.00 m medidos desde el eje de la vía.
<b>VÍA:</b>	<b>Vía Carabineros / Carrera 17 (Vía Colectora)</b>
<b>CALZADA EXISTENTE (no intervenida):</b>	6.00 m.
<b>TALUD:</b>	3.00 m.
<b>ZONA DE AMOBLAMIENTO URBANO:</b>	1.50 m.
<b>CALZADA NUEVA (Construirla):</b>	6.00 m.
<b>ANDÉN:</b>	1.50 m.
<b>ANTEJARDÍN:</b>	5.00 m.
<b>SITUAR EL PARAMENTO:</b>	A 9.50 m medidos desde el eje de la calzada nueva.
<b>SITUAR EL CERRAMIENTO:</b>	A 7.50 m medidos desde el eje de la calzada nueva.
<b>VÍA:</b>	<b>Avenida Interior (Vía Colectora) VC-1 (Variación 1)</b>
<b>CALZADA:</b>	15.00 m.
<b>FRANJA DE AMOBLAMIENTO URBANO:</b>	1.50 m.
<b>ANDÉN:</b>	1.50 m.
<b>ANTEJARDÍN:</b>	5.00 m.
<b>SITUAR EL PARAMENTO:</b>	A 15.50 m medidos desde el eje de la vía.
<b>SITUAR EL CERRAMIENTO:</b>	A 13.50 m medidos desde el eje de la vía.
<b>VÍA:</b>	<b>Avenida Interior (Vía Colectora) VC-1 (Variación 2)</b>
<b>CALZADA:</b>	Dos exteriores de 6.00 m y una central de 7.00 m.
<b>SEPARADOR:</b>	Dos de 1.00 m adyacentes a la calzada central.
<b>FRANJA DE AMOBLAMIENTO URBANO:</b>	1.50 m.
<b>ANDÉN:</b>	1.50 m.
<b>ANTEJARDÍN:</b>	5.00 m.
<b>SITUAR EL PARAMENTO:</b>	A 18.50 m medidos desde el eje de la calzada nueva.
<b>SITUAR EL CERRAMIENTO:</b>	A 16.50 m medidos desde el eje de la calzada nueva.
<b>VÍA:</b>	<b>Local VL-1</b>
<b>CALZADA:</b>	7.00 m.
<b>FRANJA DE AMOBLAMIENTO URBANO:</b>	NO
<b>ANDÉN:</b>	1.50 m.

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



ANTEJARDÍN:	3.00 m.
SITUAR EL PARAMENTO / CERRAMIENTO:	A 8.00 m medidos desde el eje de la vía.
ALTURA DEL ANDÉN:	Subir 0.17m, medidos desde el nivel de la calzada.
OCUPACIÓN DE VIAS:	No se permite.

### EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La edificabilidad máxima corresponde con el máximo de área a construir, la cual se manejará como una bolsa de m<sup>2</sup> de la que cada etapa tomará lo correspondiente de acuerdo con el proyecto arquitectónico puntual en concordancia con el modelo de ocupación, conservando en todo caso los m<sup>2</sup> máximos en cada UAU descritos en la tabla 19 del DTS que hace parte integral del Decreto Municipal N° 0147 del 23 de febrero de 2018, modificatorio del Decreto N° 0104 del 8 de febrero de 2016.

### CONSIDERACIONES GENERALES:

- En el evento que se requiera para el desarrollo de los conjuntos la integración de dos o más áreas privadas definidas en el modelo urbanístico, estas podrán integrarse, siempre y cuando se dé cumplimiento a la edificabilidad máxima, al reparto de cargas y beneficios, y no exista modificación de los componentes del modelo de ocupación, dando cumplimiento en todo caso a las normas urbanísticas definidas en el presente plan.
- La altura máxima será la resultante de la aplicación del área máxima de construcción en cada una de las etapas.
- La ocupación será la resultante de descontar los retiros obligatorios para cada una de las etapas.
- La totalidad de la intervención urbanística deberá ajustarse a las normas nacionales sobre accesibilidad, vigentes a la fecha de licenciamiento de cada una de las etapas de desarrollo.
- Los antejardines deberán cumplir con las siguientes características mínimas:
  - o Sus dimensiones mínimas deberán ajustarse al plano de la propuesta urbanística del presente plan parcial.
  - o Antejardín para zonas residenciales: Se debe conservar mínimo el 40% del antejardín como áreas verdes en jardineras, empradizadas y/o arborizadas. Para las demás áreas los antejardines deberán conservarse como mínimo el 30% en jardineras o árboles. No obstante en los tramos donde se autorice su ocupación con actividades económicas previa autorización por parte de Planeación Municipal podrán endurecerse completamente lo cual no significa que puedan ser techados ni cerrados de forma permanente. Podrán tener usos complementarios a las actividades de comercio y servicio, y en ningún caso estas áreas podrán tener destinación a estacionamientos.
  - o Los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.40 metros y en ningún caso podrán ser ocupados con adiciones o ampliaciones del inmueble.
  - o En antejardines de la actividad residencial con dimensiones iguales o mayores a cinco (5) metros se puede tener un cerramiento transparente hasta de 2,20 metros de altura, conservando siempre una franja mínima de tres (3) metros libres contra el andén exterior.
  - o En antejardines iguales o mayores a tres (3) metros se podrá ubicar una única escalera con pendiente positiva que esté máximo a 1.20 metros del nivel del andén y para dar acceso solamente a un piso de la edificación. La escalera exterior a que se hace referencia sólo se podrá construir sin contrahuellas y con barandas de protección livianas.

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



- Voladizos y/o Balcones: un (1) metro máximo sobre cualquier tipología vial, siempre y cuando cuenten con antejardín mínimo de 3.00 m.
- Los retiros o aislamientos entre edificaciones con fachadas abiertas del mismo conjunto serán de mínimo seis (6) metros, y el retiro contra vecinos de tres (3) metros en ambos casos de manera indistinta a la altura de la edificación. De conformidad con la Circular Interpretativa N° 0008 del 10 de agosto de 2016, de la Secretaría de Planeación Municipal.
- Las normas de ordenamiento urbano, características especiales de la edificación, conjuntos cerrados y de habitabilidad que no hayan sido contempladas en el presente Plan Parcial se resolverán con lo dispuesto para las mismas en el Anexo Norma General del Acuerdo 0732 de 2009, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
- Cada etapa proveerá espacios para parqueadero en las edificaciones residenciales para vehículos propios y de visitantes así:

TIPO VIVIENDA	ÁREA EN M2 DE LA VIVIENDA	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES	NÚMERO DE CUPOS PARA VISITANTES
VIP	TODAS	1 POR CADA 7 VIVIENDAS	1 POR CADA QUINCE VIVIENDAS
VIS	DE 25 HASTA 50	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA DIEZ VIVIENDAS
VIS	MAYOR A 50 HASTA 75	1 POR CADA 3 VIVIENDAS	1 POR CADA DIEZ VIVIENDAS
VIS	MAYOR A 75	0,75 POR VIVIENDA	1 POR CADA CINCO VIVIENDAS
MAYOR A VIS	DE 25 HASTA 50	1 POR CADA DOS VIVIENDAS	1 POR CADA DIEZ VIVIENDAS
MAYOR A VIS	DE 50 HASTA 75	0,75 POR VIVIENDA	1 POR CADA DIEZ VIVIENDAS
MAYOR A VIS	MAYOR A 75 HASTA 100	1 POR VIVIENDA	1 POR CADA CINCO VIVIENDAS
MAYOR A VIS	MAYOR A 100 HASTA 125	1,5 POR VIVIENDA	1 POR CADA CINCO VIVIENDAS
MAYOR A VIS	MAYOR A 125	2 POR VIVIENDA	1 POR CADA CINCO VIVIENDAS

- **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.

**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".

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



**ARTICULO CUARTO:** En la escritura pública de constitución de la urbanización, deberá quedar expresamente señalado y determinado el suelo destinado para vivienda de interés prioritario, equivalentes al 20% del área útil residencial, según lo expresado en los planos urbanísticos que hacen parte integral de la presente resolución, 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 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.

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



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 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 modificado por el Decreto 0147 del 23 de febrero de 2018, 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. 18-1-0602-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, 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

## RESOLUCION No. 18-1-0602-LU



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.

**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.

---

**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. 18-1-0602-LU



**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.

### NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Manizales, el 20 de Noviembre de 2018

**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.

La señora Luz Marina Castaño Tovar, representante legal de la Constructora Berlín S.A.S, otorgó poder con presentación personal al señor Cristian Andrés Berrio Osorio, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.053.784.868 para realizar los trámites correspondientes y recibir notificaciones ante este despacho. Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

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