

**AVISO DE PRENSA  
LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO  
RESOLUCION No. 19-1-0081-LU**



**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:

<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. N° 30.303.970
No. de Radicación:	17001-1-18-0673
Fecha de Radicación:	2018.11.27
Matrícula Inmobiliaria:	100-224155
Ficha Catastral:	01040000016800020000000000
Dirección:	CR MORROGACHO LO 1
Ficha Catastral:	01040000016800050000000000
Dirección:	CR MORROGACHO
Ficha Catastral:	01040000016800060000000000
Dirección:	CR MORROGACHO LO 4
Barrio:	MORROGACHO
Subdivisión del barrio:	MORROGACHO EST.2
Estrato:	2
Tipo de Vivienda:	VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO V.I.P.

Que el titular solicitó una licencia urbanística de Urbanización para ejecutar la(s) siguiente(s) obra(s): Adelantar en el predio anteriormente descrito, la creación de espacios públicos y privados, la ejecución del andén correspondiente a la calle 4A y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que permitirán la adecuación, dotación y subdivisión del terreno para la futura construcción de edificaciones con destino al uso del suelo Vivienda Multifamiliar de Interés Prioritario tipo V.I.P. en Agrupación Cerrada. La presente urbanización se compone así:

- Un (1) lote privado destinado a Vivienda Multifamiliar de Interés Prioritario tipo V.I.P. en Agrupación Cerrada.
- Un (1) lote destinado a espacio público.
- Un (1) lote destinado a equipamiento.
- Un (1) lote destinado a andén de vía pública.

**AREA TOTAL URBANIZADA: 9197.23 M2**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder la Licencia Urbanística de Urbanización solicitada por el Titular y para el predio 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. N° 30.303.970
No. de Radicación:	17001-1-18-0673
Fecha de Radicación:	2018.11.27
Matrícula Inmobiliaria:	100-224155
Ficha Catastral:	01040000016800020000000000
Dirección:	CR MORROGACHO LO 1
Ficha Catastral:	01040000016800050000000000
Dirección:	CR MORROGACHO
Ficha Catastral:	01040000016800060000000000

**AVISO DE PRENSA  
LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO  
RESOLUCION No. 19-1-0081-LU**



Dirección: CR MORROGACHO LO 4  
Barrio: MORROGACHO  
Subdivisión del barrio: MORROGACHO EST.2  
Estrato: 2  
Tipo de Vivienda: VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO V.I.P.

**ARTICULO SEGUNDO:** La presente Licencia Urbanística de Urbanización Modalidad Desarrollo, tiene por objeto: Autorizar en el predio anteriormente descrito, la creación de espacios públicos y privados, la ejecución del andén correspondiente a la calle 4A y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que permitirán la adecuación, dotación y subdivisión del terreno para la futura construcción de edificaciones con destino al uso del suelo Vivienda Multifamiliar de Interés Prioritario tipo V.I.P. en Agrupación Cerrada. La presente urbanización se compone así:

- Un (1) lote privado destinado a Vivienda Multifamiliar de Interés Prioritario tipo V.I.P. en Agrupación Cerrada.
- Un (1) lote destinado a espacio público.
- Un (1) lote destinado a equipamiento.
- Un (1) lote destinado a andén de vía pública.

**AREA TOTAL URBANIZADA: 9197.23 M2**

(...)

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

**NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:**

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales", así:

**USO DEL SUELO** (De conformidad con la ficha normativa del Ámbito Normativo 8):

Vivienda Multifamiliar de Interés Prioritario tipo V.I.P. en Agrupación Cerrada.

**EDIFICABILIDAD:**

INDICE DE OCUPACION: La resultante luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes.  
INDICE DE CONSTRUCCION: 4.00  
ALTURA MÁXIMA: Será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar los retiros y aislamientos correspondientes sobre el o los predios dispuestos para el proyecto.

**DELINEACION DEL PARAMENTO GENERAL:**

De conformidad con lo establecido por la Secretaría de Planeación Municipal N° S.P.M. 0973-18 del 16 de marzo de 2018, así:

VIA: **CALLE 4A.**  
SITUAR EL CERRAMIENTO /PARAMENTO: A 8.25 m medidos desde el eje de la vía.  
ANCHO CALZADA: 7.50 m. (Conservar la existente).  
ZONA DE AMOBLAMIENTO URBANO: NO  
ANDEN: 1.50 m (Construirlo)  
ANTEJARDIN: 3.00 m  
RECORTES EN ESQUINA: NO  
VOLADIZO: 1.00 m (Máximo)

ANDENES: Deben construirse con materiales no deslizantes, con una altura mínima de 0.17 m y máxima de 0.35 m, medidos desde el nivel de la calzada. La pendiente transversal deberá ser mínimo de 0.5% y máximo de 2%  
OCUPACION DE VIAS: No se permite.

**RETIROS FAJA FORESTAL PROTECTORA:**

- Debe ajustarse a la demarcación de las Fajas Forestales Protectoras del cauce existente en el predio, correspondientes a las zonas de protección hidráulica y zonas de protección de servicios, definida en el Plano U-1 (Estructura Ecológica de Soporte Urbano), que hace parte integral del POT.

**AVISO DE Prensa**  
**LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO**  
**RESOLUCION No. 19-1-0081-LU**



- Cualquier intervención a las fajas forestales protectoras, deberá ser tramitada ante CORPOCALDAS, en aplicación de lo establecido en la Resolución N° 561 del 2012.

**CESIONES:**

- De conformidad con lo establecido en el numeral 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo Normas Generales que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 958 de 2017, el área de cesión verde efectiva deberá estar urbanizada y dotada de una (1) unidad integral recreativa y otros elementos, así.  
*Las áreas de cesión para espacio público deberán estar debidamente urbanizadas y dotadas con el correspondiente engramado, arborización e infraestructura de servicios públicos domiciliarios, andenes y amoblamiento.*
  - o *Unidad integral recreativa.*
  - o *Senderos peatonales con adoquín o similar.*
  - o *Bancos y sitios de descanso y esparcimiento.*
  - o *Arborización y ornamentación. Dicha arborización deberá tener en cuenta un diseño presentado por el urbanizador de acuerdo al Plan de Arborización del Municipio de Manizales.*
  - o *Amoblamiento urbano: basureros, iluminación y señalización visual.*

*La unidad integral recreativa podrá desarrollarse a través de alguna de las siguientes categorías, con sus requisitos mínimos. Sus materiales deberán ser resistentes a la intemperie:*

**TABLA 11 – UNIDAD INTEGRAL RECREATIVA**

<b>PARQUE INFANTIL</b>	<b>PARQUE DE ADULTO MAYOR - PARQUE BIOSALUDABLE*</b>
Rodadero (1) Columpios (3) Pasamanos 1 (2m lineales) Torre de vigilancia (1) Malla en soga (1) Puente colgante (1) Bancas (2)	Barras paralelas - Pony - Bicicleta estática - Patines - Remo Columpios - Caminador - Giro de cintura - Timones Surf - Volante – Masaje – Ascensor - Esquí de fondo

*Fuente: Elaboración Equipo POT.*

**VOLUMETRIA Y NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO:**

- Por definir en los proyectos de construcción, en todo caso se debe dar cumplimiento a todas las Normas de Ordenamiento Urbano establecidas en el Anexo Normas Generales del POT.

**PARQUEADEROS:**

- 1 por cada 20 viviendas para Residentes y 1 por cada 20 viviendas para visitantes. Se deberán resolverán al interior del conjunto en el proyecto de construcción, según el Anexo Normas Generales del POT.

**OTRAS OBSERVACIONES:**

- **VIAS Y ANDENES:** Las especificaciones de diseño para la construcción de las vías urbanas serán las definidas Anexo Normas Generales del POT.

**ARTÍCULO TERCERO:** En cumplimiento de lo establecido en el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015 y en el literal d del numeral 1 del artículo 2 de la Resolución N° 0462 de 2017, 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", y de conformidad con lo establecido en la Resolución N° 0119 del 29 de enero de 2019 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, se deberán ejecutar durante la vigencia de la presente Licencia Urbanística de Urbanización, la totalidad de obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo, derivadas de los estudios detallados por amenaza y riesgo por deslizamiento aprobados por la Unidad de Gestión del Riesgo, descritos en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTICULO CUARTO:** 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:

**AVISO DE PRENSA  
LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO  
RESOLUCION No. 19-1-0081-LU**



**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.

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.

**AVISO DE PRENSA  
LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO  
RESOLUCION No. 19-1-0081-LU**



**ARTICULO 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 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:** 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.

**AVISO DE PRENSA  
LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO  
RESOLUCION No. 19-1-0081-LU**



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.

**ARTÍCULO OCTAVO:** La disposición de materiales y elementos de construcción no podrá hacerse sobre el espacio público. Para el manejo y disposición final de los residuos de construcción y demolición – RCD (anteriormente conocidos como escombros), se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución N° 0472 del 28 de febrero de 2017 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible; en especial estos se deberán depositar en los Sitios de Disposición Final de RCD (anteriormente conocidos como escombreras), autorizados en el Municipio de Manizales.

**ARTÍCULO NOVENO:** 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.

Dado en Manizales, el 14 de marzo de 2019

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