

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE:

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN - MODALIDAD OBRA NUEVA
Y
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN - MODALIDAD RELOTEO**

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:

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LICENCIA DE SUBDIVISIÓN
Titular:	JIMENEZ GARCIA FERNANDO
Identificación:	C.C. 10227058
No. de Radicación:	17001-1-17-0242
Fecha de Radicación:	2017.06.30
Ficha Catastral:	0102000003220004000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-124741
Dirección:	KR 28 49 18 LOTE A
Ficha Catastral:	0102000003220005000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-124742
Dirección:	KR 28 KR 28BIS LOTE B
Barrio:	EL CAMPIN
Subdivisión del barrio:	EL CAMPIN
Estrato:	4

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

Adelantar las obras de construcción del proyecto denominado "Arboleda del Campín", el cual corresponde a un proyecto de desarrollo único e integrado concebido a la luz del Acuerdo 0844 del 20 de mayo 2014, que involucra el uso del suelo denominado "Supermercados, hipermercados, almacenes por departamentos y centros comerciales (C-7)", conjugado con los usos complementarios de "Vivienda Multifamiliar (VM)", y Pasaje Comercial (C-8); se compone de dos (2) edificios como se describen a continuación:

- Edificio 1: Consta de 10 pisos en total, en los cuales se resuelven un (1) local para el uso C-7 con su correspondiente área de bodega, parqueaderos, zona taxis y área de cargue y descargue con acceso por la Carrera 28 BIS; 11 locales para el uso C-8, las áreas comunales y el resto de parqueaderos del proyecto con acceso por la carrera 28.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO 1: 7657.60 M2

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



- Edificio 2: Consta de 16 pisos en total en los cuales se resuelve el uso del suelo Vivienda Multifamiliar y cuenta con 110 unidades de vivienda.
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO 2: 5686.83 M2

AREA TOTAL CONSTRUIDA PROYECTO ARBOLEDA DEL CAMPIN: 13344.43 M2

Que los predios objeto de la presente solicitud fueron el resultado de lo aprobado en la licencia de urbanismo Resolución N° 003/95 del 14 de febrero de 1995 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, según plano urbanístico y escritura pública N° 1020 del 12 de mayo de 1995, debidamente registrada como consta en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

Que las áreas de cesión pública de dicha urbanización fueron entregadas al Municipio de Manizales, según lo indicado en el numeral 3 del artículo primero de la licencia de urbanismo Resolución N° 003/95 del 14 de febrero de 1995, que a la letra dice: *"la urbanización había entregado con anterioridad las correspondientes áreas de cesión"*

Que teniendo en cuenta lo anterior, y lo establecido en el artículo 2.2.1.1. y el párrafo del artículo del 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el predio se encuentra urbanizado y en consecuencia se excluye del trámite de Licencia de Urbanización, definido en el numeral 7 del artículo primero del Acuerdo Municipal N° 0844 del 20 de mayo de 2014.

No obstante lo anterior y teniendo en cuenta que los predios suman un área mayor a 2000 m2, el titular solicitó simultáneamente a la Licencia de Construcción, una Licencia de Subdivisión modalidad Reloteo, con el fin de disponer en el sitio un área de cesión de espacio público equivalente al 10% del área neta urbanizable, en cumplimiento de lo establecido en el párrafo tercero del numeral 10 del artículo primero del Acuerdo Municipal N° 0844 del 20 de mayo de 2014, que a la letra dice:

"En aquellos casos en los cuales no se requiera licencia de urbanización en proyectos que se desarrollen en área de terreno igual o mayor a dos mil metros cuadrados (2000 m2), se exigirá en las respectivas actuaciones urbanísticas de edificación una cesión de espacio público equivalente al 10 % del área neta urbanizable, la cual deberá ser dispuesta mediante licencia de subdivisión simultánea a la licencia de construcción en el sitio o en la zona de influencia, o equivalente al 15 % del área neta urbanizable si fuera dispuesta en otro sector de la ciudad."

Que de acuerdo con lo anterior, la Licencia de Subdivisión Modalidad Reloteo, tendrá por objeto relotear los dos (2) predios anteriormente descritos, los cuales suman un área total de 2807.20 m2, en tres (3) globos de terreno, así:

1. Lote Privado: 2112.92 m2, donde se desarrollará el proyecto de construcción Arboleda del Campín.
2. Lote Cesión Para Espacio Público: 287.89 m2, equivalentes al 10.25 % del área neta urbanizable.
3. Franjas de ZAU y Andenes: 406.39 m2, correspondientes a las Zonas de Amoblamiento Urbano y andenes de las vías públicas que circundan el proyecto (Calle 48 y Carreras 28 Y 28 BIS)

Que la(s) construcción(es) se destinará(n) al siguiente(s) Uso(s):
Tipo de construcción: COMERCIO / MULTIFAMILIAR

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



Que a la luz del Acuerdo Municipal N° 0844 del 20 de mayo de 2014, el uso del suelo "SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7)", conjugado con los usos del suelo de "VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM)", y "PASAJES COMERCIALES (C-8)", se establecen como permitidos en los predios objeto de la presente solicitud.

Que cumple con los paramentos y niveles, así:

Vía: **Carrera 28**
SITUAR EL PARAMENTO: A 8.50 m medidos desde el eje de la vía como mínimo y de acuerdo al planteamiento arquitectónico
ZONA DE AMOBLAMIENTO URBANO: 0.50 m.
ANDÉN: 1.50 m.
ANTEJARDÍN: 3.00 m como mínimo y de acuerdo al planteamiento arquitectónico.
ALTURA DE EDIFICACIÓN: Cinco (5) pisos.
VOLADIZO PERMITIDO: 1.00 m Planteado: NO
ANCHO DE LA CALZADA: 7.00 m. Conservar la existente.
ALTURA DEL ANDÉN: Subir 0.17m, medidos desde el nivel de la calzada.
OCUPACION DE VIAS: No se permite.

Vía: **Carrera 28 BIS**
SITUAR EL PARAMENTO: A 7.00 m medidos desde el borde exterior del sardinel.
ZONA DE AMOBLAMIENTO URBANO: 0.50 m.
ANDÉN: 1.50 m.
ANTEJARDÍN: 5.00 m
ALTURA DE EDIFICACIÓN: Diez (10) pisos.
VOLADIZO PERMITIDO: 1.00 m Planteado: NO
ANCHO DE LA CALZADA: Variable entre 7.00 m y 8.86 m. Conservar la existente.
ALTURA DEL ANDÉN: Subir 0.17m, medidos desde el nivel de la calzada.
OCUPACION DE VIAS: No se permite.

Vía: **Calle 48**
SITUAR EL PARAMENTO: A 5.00 m medidos desde el borde exterior sardinel.
ZONA DE AMOBLAMIENTO URBANO: 0.50 m.
ANDÉN: 1.50 m.
ANTEJARDÍN: 3.00 m como mínimo y de acuerdo al planteamiento arquitectónico.
ALTURA DE EDIFICACIÓN: 16 pisos.
VOLADIZO PERMITIDO: 1.00 m Planteado: NO
ANCHO DE LA CALZADA: Variable 7.24 m aproximadamente. Conservar la existente.
ALTURA DEL ANDÉN: Subir 0.17m, medidos desde el nivel de la calzada.
OCUPACION DE VIAS: No se permite.

Las zonas de amoblamiento urbano y los andenes deberán ser construidos de acuerdo a lo aprobado en el Plan de Implantación correspondiente.

Que los linderos y dimensiones de los inmuebles se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

- Escritura pública N° 2260 del: 29/03/2017 Notaria 2ª de Manizales.
- Consultas en la Ventanilla Única de Registro (VUR) impresas el 29 de junio de 2017.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



Diseño Arquitectónico: Arquitecto
REINALDO ALBERTO MONTOYA UMAÑA
Matrícula No. A17092006-94231288

Diseño Estructural: Ingeniero Civil
EDWIN GIOVANNY SEPÚLVEDA CONCHA
Matrícula No. 05202104374 ANT

Estudio De Suelos: Ingeniero Civil
JORGE IVAN CARDONA GALEANO
Matrícula No. 17202087312

Diseño De Elementos No Estructurales: Ingeniero Civil
EDWIN GIOVANNY SEPÚLVEDA CONCHA
Matrícula No. 05202104374 ANT

Dirección De Construcción: Arquitecto
REINALDO ALBERTO MONTOYA UMAÑA
Matrícula No. A17092006-94231288

Que de acuerdo con lo estipulado en el artículo 18 de la ley 400 de 1997, por ser objeto de la licencia una edificación con área construida mayor de 3000 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.

Que como respuesta a la citación a vecinos colindantes hubo pronunciamiento por parte del señor German Posada Gallego, administrador del Edificio Cerros del Campin, mediante derecho de petición del 12 de julio de 2017, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2017-0368.

Que el Curador Urbano mediante oficio PCU N° 0363-2017 del 13 de julio de 2017, le envió al señor Fernando Jiménez García, titular del trámite de Licencia de Construcción copia del pronunciamiento descrito en el párrafo anterior.

Que el Curador Urbano mediante oficio PCU N° 0367-2017 del 14 de julio de 2017, dio respuesta al oficio radicado internamente con el N° 2016-0368 enviado por el señor German Posada Gallego, administrador del Edificio Cerros del Campin.

Que como respuesta a la citación a vecinos colindantes hubo pronunciamiento por parte de los señores Julio Acosta, Presidente de Acción Comunal del Barrio El Campin y del Ingeniero José Antonio Manrique, residente y propietario, mediante oficio del 28 de julio de 2017, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2017-0417.

Que el Curador Urbano mediante oficio PCU N° 0386-2017 del 28 de julio de 2017, le envió al señor Fernando Jiménez García, titular del trámite de Licencia de Construcción copia del pronunciamiento descrito en el párrafo anterior.

Que el Curador Urbano mediante oficio PCU N° 0387-2017 del 28 de julio de 2017, dio respuesta al oficio radicado internamente con el N° 2016-0417 enviado por los señores Julio Acosta, presidente de la Acción Comunal del Barrio El Campin y del ingeniero José Antonio Manrique, residente y propietario.

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



Que como respuesta a la citación a vecinos colindantes hubo pronunciamiento por parte del señor German Posada Gallego, administrador del Edificio Cerros del Campin, mediante oficio del 1 de agosto de 2017, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2017-0431.

Que el Curador Urbano mediante oficio PCU N° 0396-2017 del 2 de agosto de 2017, le envió al señor Fernando Jiménez García, titular del trámite de Licencia de Construcción copia del pronunciamiento descrito en el párrafo anterior.

Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, 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 4 de septiembre de 2017.

Que este despacho expidió el Acto Administrativo de trámite con fecha del 4 de septiembre de 2017, mediante el cual aplica lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, comunicando que el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles con que cuenta esta Curaduría Urbana para resolver la solicitud, sobre la viabilidad, la negación o desistimiento del proyecto presentado; se proroga hasta por la mitad del término establecido en el artículo citado.

Que con fecha del 2 de octubre de 2017, el titular adjuntó los últimos documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que actuando de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1, el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.5 y el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, este despacho expidió el día 2 de octubre de 2017 el documento denominado Acto de Viabilidad, por medio del cual se informa al titular, la viabilidad de expedición de la licencia solicitada, y requiriéndole adjuntar los documentos relacionados en dicho documento (Copias y pagos de impuesto de delimitación urbana y expensas).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 3 de octubre de 2017, a través del apoderado del titular del trámite de Licencia de Construcción modalidad Obra Nueva.

Que con fecha del 4 de octubre de 2017, el titular adjuntó los documentos, copias y pagos requeridos en el Acto de Viabilidad.

Que sobre los pronunciamientos relacionados anteriormente, cabe aclarar que el efecto de la citación es el de permitir a los vecinos y a los terceros interesados plasmar sus argumentos positivos o las observaciones que considere pertinentes para que el Curador evalúe la solicitud de licencia. En esta oportunidad procedimental se deben plasmar las oposiciones u observaciones que se consideren pertinentes de cualquiera índole siempre y cuando se encuentren debidamente sustentadas, lo anterior con base en lo determinado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, que se transcribe:

Artículo 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de terceros. *Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros,*

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el párrafo 1 del artículo anterior.

Parágrafo. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud. (Resaltado fuera del texto original).

Que de conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano mediante el presente acto administrativo le da respuesta a dichos pronunciamientos; manifestándoles que las objeciones y observaciones presentadas se resuelven de la siguiente manera:

- La función y naturaleza del curador urbano están definidas en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, así:

Artículo 2.2.6.6.1.1. Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

Artículo 2.2.6.6.1.2. Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

- El estudio particular de un proyecto de construcción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, implica entonces la revisión de los estudios arquitectónicos, de suelos y estructurales en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional; dentro de lo cual NO le compete al Curador Urbano y a su equipo interdisciplinario hacer visitas o inspecciones de las edificaciones colindantes.

Por tanto, los curadores urbanos en su especialísima función hacen parte de un todo y no ejercen funciones de control urbano tal y como lo dispone el artículo 2.2.6.6.7.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece que éstas son atribuciones que corresponden exclusivamente a los alcaldes municipales o las autoridades en quien éstos deleguen.

Es así que el Curador Urbano no es la autoridad competente para verificar si existió intervención en predios de propiedad del edificio Cerros del Campín, como tampoco para requerir que se restituya la supuesta área intervenida.

- Las Normas Urbanísticas aplicables a la presente solicitud son el Acuerdo 0844 de 2014 "Por medio del cual se adoptan determinaciones en materia de usos del suelo con el propósito de regular los impactos físicosurbanísticos y fomentar la actividad comercial concentrada en la ciudad de Manizales."; Pieza Intermedia de Planificación - PIP N° 10, Acuerdo N° 0714 del 12 de mayo 2009, ajustado por el Acuerdo N° 0771 del 20 de diciembre de

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



2011 y el 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.

- Es de anotar que según el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la expedición de las licencias no implica un pronunciamiento sobre la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre inmueble o inmuebles objeto de ella y si la licencia recae sobre uno o más inmuebles, produce todos sus efectos aun cuando éstos sean enajenados; por lo que si existe algún conflicto sobre la titularidad con el predio del Edificio Cerros del Campín, ese asunto debe ser dirimido por otra autoridad y no en el trámite seguido en esta Curaduría. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble.
- Según los diseños arquitectónicos y estructurales que hacen parte integral del presente acto administrativo, las edificaciones aprobadas se encuentran totalmente dentro de los linderos de los predios objeto de solicitud, los cuales están consignados en la escritura pública N° 1020 del 12 de mayo de 1995, debidamente registrada como consta en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria N° 100-124741 y N° 100-124742.
- De acuerdo con los linderos de los predios, con las normas citadas inicialmente y según la ficha normativa del Sector 10-8 de la PIP 10, el retiro lateral urbanístico NO es exigible respecto al lindero del predio que contiene el Edificio Cerros del Campín. Así las cosas, el retiro respecto al lindero, obedece únicamente a la separación sísmica establecida en la Tabla A.6.5-1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, la cual corresponde a 30 cm, equivalentes al 1% de la altura total de 30 metros, de la edificación que contiene los parqueaderos y las áreas comunales y comerciales, como se puede evidenciar en los planos arquitectónicos y estructurales correspondientes.

Por lo anterior se concluye que entre los paramentos de construcción de los edificios Arboleda del Campín y Cerros del Campín existe un retiro de 5.30 m, cumpliendo con la norma vigente de retiros urbanísticos del Sector 10-8 de la PIP 10 y con el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

- De acuerdo con las normas citadas anteriormente, según la ficha normativa del Sector 10-8 de la PIP 10, la terraza proyectada de uso comunal es permitida en el proyecto y cumple con los requerimientos de características especiales establecidos en el Anexo Norma General para las PIP 10 y 12, que dicen:
1. Las terrazas son extensiones abiertas de un determinado espacio habitable. En esa medida se reconocen como espacios que cualifican y amplían los espacios cubiertos hacia el exterior.
(...)
4. Las terrazas en propiedades horizontales que sean accesibles para todos los copropietarios o usuarios no podrán tener ningún tipo de cubierta.
(...)

No obstante lo anterior, la terraza comunal fue proyectada por el arquitecto diseñador con un área verde a lo largo de la colindancia con el Edificio Cerros del Campin, como se puede evidenciar en los planos arquitectónicos N° 13, 19 y 22.

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



- Respecto a la resistencia de los materiales de acabados de las edificaciones nuevas, de acuerdo con lo ordenado en el título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, el Director de obra y el Supervisor Técnico del proyecto deberán verificar que los materiales de la construcción, tales como concretos, aceros de refuerzo, mampuestos y morteros, cumplan con las resistencias que han sido estipuladas en los planos estructurales. Así mismo, el Supervisor Técnico exigirá que la construcción se realice utilizando materiales que cumplan con los requisitos generales y las normas técnicas de calidad establecidas por dicho Reglamento (sección I.2.4.4 NSR-10).
- Con relación a la solicitud de los Señores Julio Acosta, Presidente de la Acción Comunal del Barrio el Campín y del Ingeniero José Antonio Manrique, residente y propietario del mismo barrio, en cuanto a realizar Actas de Vecindad, le informo que por tratarse de un proyecto clasificado en Categoría Especial, según el numeral H.3.1.1 del Título H del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, de conformidad con lo establecido en el numeral H.2.2.3 del mismo Reglamento, estas se deberán suscribir de forma previa al inicio de las obras aprobadas, tal y como se indica en el artículo Tercero del presente acto administrativo de carácter particular y concreto.
- No es procedente por el curador urbano solicitar "(...) una póliza de seguros de responsabilidad civil extracontractual por daño a terceros (...)", toda vez que los únicos requisitos que se deben aportar para el estudio de la licencia urbanística de construcción objeto del presente trámite, son los definidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015, especialmente los consignados en los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11, según lo establecido en el Decreto -Ley N° 0019 de 2012, que dice:

ARTÍCULO 182. LICENCIAS URBANÍSTICAS. Los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedarán así:

*"7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán **resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite**, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados."*

- Así mismo, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y sus modificatorios, el titular deberá cumplir con las obligaciones consagradas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del mencionado Decreto, que se indican en la parte Resolutiva del presente Acto Administrativo, especialmente la siguiente:
 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.*
- La correcta ejecución de los diseños aprobados por este despacho es responsabilidad del director de construcción y de los titulares de la licencia, según lo dispuesto en las leyes 388 y 400 de 1997.

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

- ACUERDO 0844 DE 2014 *"Por medio del cual se adoptan determinaciones en materia de usos del suelo con el propósito de regular los impactos físicosurbanísticos y fomentar la actividad comercial concentrada en la ciudad de Manizales."*

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



- Pieza Intermedia de Planificación N° 10, Acuerdo N° 0714 del 12 de mayo 2009, ajustado por el Acuerdo N° 0771 del 20 de diciembre de 2011.
 - o Sector Normativo N° 10-8.
- 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.
- Ley 400 de 1997.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

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

- Dos (2) planos de reloteo, veintitrés (23) planos arquitectónicos, estudio de tráfico de los ascensores a instalar (dos (2) legajos), cuarenta y ocho (48) planos estructurales, memorias de cálculo estructural (tres (3) legajos), estudio de suelos (dos (2) legajos más seis (6) planos).

Que en cumplimiento de lo establecido en el Numeral 8 "Plan de Implantación" del Artículo Primero del Acuerdo Municipal N° 0844 del 20 de mayo de 2014 "Por el cual se adoptan determinaciones en materia de usos del suelo con el propósito de regular los impactos físicos urbanísticos y fomentar la actividad comercial concentrada en la ciudad de Manizales", el titular adjuntó la Resolución N° 013 del 26 de julio de 2017 "Por medio de la cual se aprueba la formulación de un Plan de Implantación" expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, y los documentos que hacen parte integral de la misma; con los cuales se aprobó el Plan de Implantación del proyecto objeto de la presente solicitud.

Que el titular de la licencia presentó oficio mediante el cual manifiesta que el proyecto presentado cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en el REGLAMENTO TECNICO DE INSTALACIONES ELECTRICAS - RETIE.

En cumplimiento a lo establecido en el párrafo 1 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, el Curador Urbano verificó que el contribuyente pagó las obligaciones tributarias que se causan con ocasión de la expedición de la presente licencia, así:

- Impuesto de delineación urbana: \$131,929,000.00, liquidado por la Unidad de Rentas de la Secretaria de Hacienda del Municipio de Manizales de conformidad con el Acuerdo 0704 del 29 de diciembre de 2008.
 - ✓ Transferencias electrónicas del 3 de octubre de 2017, Banco de Occidente.

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 simultáneamente las Licencias Urbanísticas de Construcción y de Subdivisión solicitadas por el Titular y para los predios que a continuación se describen:

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LICENCIA DE SUBDIVISIÓN
Titular:	JIMENEZ GARCIA FERNANDO
Identificación:	C.C. 10227058

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



No. de Radicación: 17001-1-17-0242
Fecha de Radicación: 2017.06.30
Ficha Catastral: 0102000003220004000000000
Matrícula Inmobiliaria: 100-124741
Dirección: KR 28 49 18 LOTE A
Ficha Catastral: 0102000003220005000000000
Matrícula Inmobiliaria: 100-124742
Dirección: KR 28 KR 28BIS LOTE B
Barrio: EL CAMPIN
Subdivisión del barrio: EL CAMPIN
Estrato: 4

Los linderos y dimensiones de los inmuebles se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

- Escritura pública N° 2260 del: 29/03/2017 Notaria 2ª de Manizales.
- Consultas en la Ventanilla Única de Registro (VUR) impresas el 29 de junio de 2017.

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

Autorizar las obras de construcción del proyecto denominado "Arboleda del Campín", el cual corresponde a un proyecto de desarrollo único e integrado concebido a la luz del Acuerdo 0844 del 20 de mayo 2014, que involucra el uso del suelo denominado "Supermercados, hipermercados, almacenes por departamentos y centros comerciales (C-7)", conjugado con los usos complementarios de "Vivienda Multifamiliar (VM)", y Pasaje Comercial (C-8); se compone de dos (2) edificios como se describen a continuación:

- Edificio 1: Consta de 10 pisos en total, en los cuales se resuelven un (1) local para el uso C-7 con su correspondiente área de bodega, parqueaderos, zona taxis y área de cargue y descargue con acceso por la Carrera 28 BIS; 11 locales para el uso C-8, las áreas comunales y el resto de parqueaderos del proyecto con acceso por la carrera 28.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO 1: 7657.60 M2

- Edificio 2: Consta de 16 pisos en total en los cuales se resuelve el uso del suelo Vivienda Multifamiliar y cuenta con 110 unidades de vivienda.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO 2: 5686.83 M2

AREA TOTAL CONSTRUIDA PROYECTO ARBOLEDA DEL CAMPIN: 13344.43 M2

ÁREA BRUTA LOTE A (Según consulta VUR del 29/06/2017)		1275,33 M2
ÁREA BRUTA LOTE B (Según consulta VUR del 29/06/2017)		1531,87 M2
ÁREA TOTAL BRUTA DEL LOTE:		2807,20 M2
INDICE DE CONSTRUCCION		
PERMITIDO	4,50	12632,40 M2
PROYECTADO	3,14	8820,29 M2

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



AREA BRUTA TOTAL DEL LOTE				2807,20 M2	
AREAS CONSTRUIDAS					
BLOQUE DE APARTAMENTOS					
PISO	NIVEL	AREA BRUTA CONSTRUIDA	DESCRIPCION	AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION	APARTAMENTOS
PISO -3	-7,56	179,00 M2	APARTAMENTOS	179,00 M2	2
PISO -2	-5,04	172,52 M2	APARTAMENTOS	172,52 M2	2
PISO -1	-2,52	303,89 M2	APARTAMENTOS	303,89 M2	4
PISO 1	0,00	430,15 M2	APARTAMENTOS	430,15 M2	6
PISO 2	+2,52	557,35 M2	APARTAMENTOS	557,35 M2	8
PISO 3	+5,04	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
PISO 4	+7,56	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
PISO 5	+10,08	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
PISO 6	+12,60	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
PISO 7	+15,12	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
PISO 8	+17,64	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
PISO 9	+20,16	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
PISO 10	+22,68	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
PISO 11	+25,20	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
PISO 12	+27,72	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
PISO 13	+30,24	546,79 M2	APARTAMENTOS	546,79 M2	8
TOTAL AREA BRUTA CONSTRUIDA		7657,6 M2	TOTAL AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION	7657,6 M2	110

BLOQUE DE PARQUEADEROS Y ÁREAS COMUNALES						
PISO	NIVEL	AREA BRUTA CONSTRUIDA	DESCRIPCION	AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA	AREA CONSTRUIDA EN COMERCIO	AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION
PISO -5	-16,60	348,88 M2	PARQUEADEROS COMERCIO / CARGUE DESCARGUE / DEPOSITO	0,00 M2	348,88 M2	0,00 M2
PISO -4	-12,62	453,10 M2	LOCAL COMERCIAL USO C7 ALTO IMPACTO	0,00 M2	453,10 M2	453,10 M2
PISO -3	-8,64	649,49 M2	PARQUEADEROS	649,49 M2	0,00 M2	0,00 M2
PISO -2	-5,76	646,23 M2	PARQUEADEROS	646,23 M2	0,00 M2	0,00 M2
PISO -1	-2,88	646,23 M2	PARQUEADEROS	646,23 M2	0,00 M2	0,00 M2
PISO 1	0,00	646,23 M2	PARQUEADEROS / COMERCIO C8 / AREAS COMUNALES	241,20 M2	405,03 M2	351,61 M2
PISO 2	+2,88	646,23 M2	PARQUEADEROS	646,23 M2	0,00 M2	0,00 M2
PISO 3	+5,76	646,23 M2	PARQUEADEROS	646,23 M2	0,00 M2	0,00 M2
PISO 4	+8,64	646,23 M2	PARQUEADEROS	646,23 M2	0,00 M2	0,00 M2
PISO 5	+11,52	357,98 M2	AREAS COMUNALES	357,98 M2	0,00 M2	357,98 M2
TOTAL AREA BRUTA CONSTRUIDA		5686,83 M2	TOTAL AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION	4479,82 M2	1207,01 M2	1162,69 M2
				5686,83 M2		

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



Unidades de Vivienda:	110
Unidades de Locales:	12
Unidades de estacionamientos para vehículos:	
– Vivienda Multifamiliar:	110 cupos para residentes y 11 para visitantes.
– Comercio C-7:	6 cupos
– Comercio C-8:	3 cupos
Unidades de estacionamientos para motos:	32 cupos
Unidades de Depósitos:	10 cupos

El proyecto cuenta con una zona para 3 taxis, área de cargue y descargue y bodega al interior del predio.

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

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 2 del Decreto 1285 de 2015, el titular deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

2. 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.
3. 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.
4. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
5. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



- 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.
6. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
 7. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
 8. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
 9. 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.
 10. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
 11. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
 12. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO QUINTO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, es obligación del titular de la licencia instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997, el Titular de la Licencia, el Arquitecto Proyectista, el Ingeniero Civil Calculista, el Ingeniero Civil o Geotecnista, el Urbanizador o Contratista, que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la presente licencia, son

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



responsables de cualquier contravención y/o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 18 de la ley 400 de 1997, por ser objeto de la licencia una edificación con área construida mayor de 3000 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 SÉPTIMO: La disposición de materiales y elementos de construcción no podrá hacerse sobre el espacio público. En ningún caso se podrá disponer el material sobrante de excavaciones, cortes, y demás actividades constructivas, en las fuentes de agua circundantes o colindantes con los predios; ni en las franjas de interés ambiental correspondientes a retiros de cauces y nacimientos; estos materiales deberán ser depositados en el Relleno Sanitario o las escombreras dispuestas para tal fin. Igualmente el titular de la Licencia deberá dar cumplimiento al Manual de Mitigación del Impacto Urbano, expedido por la Alcaldía Municipal y en especial con lo establecido en el numeral 11 del mencionado manual.

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

ARTICULO NOVENO: La Licencia Urbanística de Subdivisión Modalidad Reloteo tiene por objeto: Relotear los dos (2) predios anteriormente descritos (Lote A con área de 1275.33 m² y Lote B con área de 1531.87 m²), los cuales suman un área total de 2807.20 m², en tres (3) globos de terreno, así:

1. Lote Privado: 2112.92 m², donde se desarrollará el proyecto de construcción Arboleda del Campín.
2. Lote Cesión Para Espacio Público: 287.89 m², equivalentes al 10.25 % del área neta urbanizable.
3. Franjas de ZAU y Andenes: 406.39 m², correspondientes a las Zonas de Amoblamiento Urbano y andenes de las vías públicas que circundan el proyecto (Calle 48 y Carreras 28 Y 28 BIS)

ARTÍCULO DÉCIMO: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la expedición de las presentes licencias urbanísticas de construcción y de subdivisión, no conllevan 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: La Licencia Urbanística de Construcción 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

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



se compruebe la iniciación de la obra, de acuerdo al artículo 5 del Decreto 1197 de 2016 modificatorio del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: La Licencia Urbanística de Subdivisión tiene una vigencia de (6) seis meses improrrogables, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7º de la Ley 810 de 2003 y 108 de la ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, de acuerdo al artículo 5 del Decreto 1197 de 2016, modificatorio del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

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.

ARTÍCULO 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.

NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Manizales, el 4 de Octubre de 2017

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano

Proyectó: Jorge L. Gil
Revisó: Leonardo Cortés

RESOLUCION No. 17-1-0353-LC



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.

El señor Fernando Jiménez García, identificado con cédula de ciudadanía N°. 10.227.058 de Manizales, otorgó poder con presentación personal al señor Jorge Iván Cardona, identificado con cédula de ciudadanía N° 75.089.691 de Manizales y al ingeniero Ricardo Adrián Montoya Umaña, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.231.604 de Zarzal para realizar los trámites correspondientes y recibir notificaciones ante este despacho.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO _____
C.C. o Nit