

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA UN **PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL** FIJANDO LAS NORMAS REFERENTES A APROVECHAMIENTOS Y VOLUMETRÍAS BÁSICAS; Y 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:

Tipo de Solicitud:	APROBACIÓN DE UN PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL - LICENCIA DE URBANIZACIÓN
Titular:	J. H. TORO Y CIA S. C.A.
Identificación:	NIT 900473125
Representante legal:	Jorge Hernán Toro Mejía
Identificación:	C.C. N° 10.279.018
No. de Radicación:	17001-1-17-0240
Fecha de Radicación:	2017.06.30
Ficha Catastral:	0107000002740002000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-20853
Dirección:	KR 35 83E 197 VIA PANAMERICANA
Barrio:	LA ENEA
Subdivisión del barrio:	LA ENEA
Estrato:	3

Que el titular solicitó la aprobación de un Proyecto Urbanístico General - P.U.G. y las obras de urbanización de una primera etapa, así:

- Aprobación del Proyecto Urbanístico General - PUG, para el desarrollo en etapas de urbanización del proyecto comercial y de servicios denominado "*Bulevar Comercial Lusitania*".

AREA TOTAL P.U.G: 26696.59 M2

El área restante del predio (7572.41 m2) se dejará como lote remanente de futuro desarrollo, para el cual se deberán tramitar las correspondientes licencias urbanísticas.

- Adelantar las obras de urbanización para el desarrollo de la primera etapa del mencionado proyecto urbanístico general - PUG, la cual se compone de un lote privado, las áreas de cesión para espacio público y equipamiento colectivo derivadas de todo el P.U.G., y las franjas de amoblamiento urbano y andén del Paso urbano de la vía Panamericana "Variante sur: Glorieta San Marcel - Estación Uribe, ruta 5005 Tres Puertas - Puente La Libertad".

ÁREA BRUTA A URBANIZAR PRIMERA ETAPA: 12832.72 M2

Que teniendo en cuenta que la Licencia Urbanística de Urbanización fue solicitada únicamente por J. H. TORO Y CIA S. C.A. en calidad de Propietario Comunero, este despacho en cumplimiento de lo establecido en el inciso

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



tercero del artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 3 del Decreto 1197 de 2016, y de acuerdo a las formas previstas en el artículo 65 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, realizó la correspondiente citación al otro propietario comunero con una cuota del 11%, FORMAS MODULARES S.A. con NIT. 890,807,146-0, para que pudiera constituirse como parte dentro del trámite y hacer valer sus derechos.

Que como respuesta a la citación descrita anteriormente, hubo pronunciamiento por parte del representante legal suplente de FORMAS MODULARES S.A. con NIT. 890,807,146-0, Eduardo Escobar Ramírez, mediante oficio del 25 de julio de 2017 manifestando lo siguiente:

"Mediante la presente, y haciendo valer nuestros derechos en calidad de propietario comunero del predio identificado con ficha catastral 0107000002740002000000000 y matrícula inmobiliaria 100-20853 declaramos que no presentamos objeciones u observaciones frente a la solicitud presentada para APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL Y LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO por J.H. Toro y Cía S.C.A. con número de radicación 17001-1-17-0240."

Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

- Escritura pública N° 10262 del: 23/12/2011 Notaria 2ª de Manizales.
- Escritura pública N° 7087 del: 25/08/2015 Notaria 2ª de Manizales.
- Consulta Ventanilla Única de Registro VUR impresa el 30 de junio de 2017.

Que la existencia y representación legal del titular, J. H. TORO Y CIA S. C.A., se encuentra consignada en la consulta del Registro Unico Empresarial y Social Cámaras de Comercio (RUES) impresa el 30 de junio de 2017.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Proyecto Urbanístico General P.U.G.:

Diseño Urbanístico:

Arquitecto
REINALDO ALBERTO MONTOYA UMAÑA
Matrícula No. A17092006-94231288

Licencia de Urbanización:

Diseño Urbanístico:

Arquitecto
REINALDO ALBERTO MONTOYA UMAÑA
Matrícula No. A17092006-94231288

Dirección De Construcción:

Ingeniero Civil
JAIRO YOHANNY POSADA TRUJILLO
Matrícula No. 17202-42754 CLD

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

Que 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 oficio SH OB 598 GED 27035-17 del 17 de julio de 2017 como vecino colindante, donde informó lo siguiente:

"(...) 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."

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



Que el día 18 de julio del 2017, el titular adjuntó los documentos pendientes en la radicación, quedando así el proyecto radicado en legal y debida forma; de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica y urbanística, se encontró que el proyecto no cumplía con la totalidad de la normativa vigente, razón por la cual se hicieron las correspondientes anotaciones en el Acta de Observaciones y Correcciones del 23 de agosto de 2017.

Que mediante oficio del 29 de septiembre de 2017, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2017-0552, en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el titular solicitó una prórroga de quince (15) días hábiles para la entrega de la documentación requerida en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que mediante oficio PCU N° 0524-2017 del 29 de septiembre de 2017, el curador urbano amplió el plazo hasta el 31 de octubre de 2017.

Que con fecha del 31 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, este despacho expidió el día 4 de diciembre de 2017 el documento denominado Acto de Viabilidad, por medio del cual se informa al titular, la viabilidad de expedición de la licencia solicitada, y requiriéndole adjuntar los documentos relacionados en dicho documento (Copias y pagos de expensas).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 6 de diciembre de 2017, a través del titular del trámite de Licencia de Urbanización.

Que con fecha del 28 de diciembre de 2017, el titular adjuntó los documentos, copias y pagos requeridos en el Acto de Viabilidad.

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

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO: Certificado de disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado N° 17-077 expedido el 10 de julio de 2017 por AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P.

ENERGÍA ELECTRICA: Disponibilidad del Servicio de Energía según oficio del 10 de julio de 2017 por la CHEC S.A. E.S.P.

ASEO: Oficio N° TECM-253/2017 del 18 de julio de 2017, expedido por EMAS S.A. E.S.P.

Que la demarcación de las Fajas Forestales Protectoras de los cauces existentes en los predios y las intervenciones a las mismas, fueron aprobadas por CORPOCALDAS, como consta en la Resolución N° 0762 del 19 de octubre de 2016 y sus correspondientes anexos, los cuales reposan en el expediente del presente acto administrativo:

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



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

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:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, modificado y adicionado por el Acuerdo 663 de 2007.
- Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

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

- Nueve (9) planos urbanísticos.

Que en consideración a que parte de los predios objeto de la solicitud se encuentran clasificados parcialmente con Amenaza Alta por Deslizamiento, Amenaza por Inundación y Ladera Urbana N°18 (*Ladera San Marcel*), según planos AU-8-1, AU-9-1y BU-63-1 que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 663 de 2007; en concordancia con lo establecido en el artículo 11 de dicho acuerdo 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 del predio, así:

- “ZONIFICACIÓN GEOTÉCNICA, EVALUACIÓN DE LA AMENAZA PARA UN LOTE EN EL SECTOR DE LUSITANIA”, compuesto de dos (2) legajos, diez (10) planos de evaluación de amenaza y desafectación y tres (3) planos de obras de mitigación.

Que la responsabilidad de intervención de las laderas quedó en manos del urbanizador y de los profesionales que firman los estudios correspondientes, como se indicó en el oficio N° S.J. 0825 del 21 de julio de 2010 expedido por la Secretaría Jurídica del Municipio de Manizales, así:

“Efectivamente, en el caso sub-examine, el Decreto 1469 de 2010 (Hoy Decreto 1077 de 2015), derogó expresamente el artículo 19 del Decreto 564 de 2006, y por ende, este ya no tiene vida jurídica.

“Corolario de lo anterior, la competencia establecida en el ente municipal para la expedición de los términos de referencia y el concepto de viabilidad, quedó derogada por el nuevo decreto presidencial No 1469 de 2010 (Hoy Decreto 1077 de 2015), y a su vez eliminó su responsabilidad, dejándola en manos del urbanizador y de los profesionales que firmaron dichos documentos.”

Que 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 *“...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”.*

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

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

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder simultáneamente la aprobación de un Proyecto Urbanístico General P.U.G. y la Licencia Urbanística de Urbanización solicitada por el Titular y para el predio que a continuación se describen:

Tipo de Solicitud:	APROBACIÓN DE UN PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL - LICENCIA DE URBANIZACIÓN
Titular:	J. H. TORO Y CIA S. C.A.
Identificación:	NIT 900473125
Representante legal:	Jorge Hernán Toro Mejía
Identificación:	C.C. N° 10.279.018
No. de Radicación:	17001-1-17-0240
Fecha de Radicación:	2017.06.30
Ficha Catastral:	0107000002740002000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-20853
Dirección:	KR 35 83E 197 VIA PANAMERICANA
Barrio:	LA ENEA
Subdivisión del barrio:	LA ENEA
Estrato:	3

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el Proyecto Urbanístico General - PUG, para el desarrollo en etapas de urbanización del proyecto comercial y de servicios denominado "*Bulevar Comercial Lusitania*"; de conformidad con el planteamiento gráfico del diseño urbanístico presentado, el cual refleja el desarrollo de dichos predios en etapas de urbanización.

AREA TOTAL P.U.G: 26696.59 M2

El área restante del predio (7572.41 m2) se dejará como lote remanente de futuro desarrollo, para el cual se deberán tramitar las correspondientes licencias urbanísticas.

CUADRO DE AREAS GENERAL	
AREA LOTE BRUTO (según información contenida en el certificado de área y linderos N° 4820-602742-57902-0 del 31/10/2017 expedido por IGAC)	34269,00 m2
LOTE DE RESERVA (El cual queda por fuera del PUG y sin licencia de urbanización)	7572,41 m2
LOTE DEL PROYECTO	26696,59 m2
Afectaciones	13720,22 m2
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal, correspondientes a las franjas de amoblamiento urbano y andén del Paso urbano de la vía Panamericana "Variante sur: Glorieta San Marcel - Estación Uribe, ruta 5005 Tres Puertas - Puente La Libertad"	2375,74 m2
Áreas para las redes primarias de servicios públicos	0,00 m2
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos	11344,48 m2
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	12976,37 m2
CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)	
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	12976,37 m2
CLASE DE PROYECTO	OTROS USOS (COMERCIO / SERVICIOS)
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	20%
CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	2595,27 m2
50% Areas Verdes	1297,64 m2
50% Areas Comunes	1297,64 m2

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



CESION DISPUESTA	
En la primera etapa de urbanización se disponen las cesiones requeridas para espacio público y equipamiento colectivo, para la totalidad del proyecto urbanístico general; de conformidad con lo establecido en el Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007, así:	
Area de Cesión según proyecto	2597,64 m2
Áreas Comunales	1298,82 m2
Áreas Verdes	1298,82 m2
Area de cesión adicional a la requerida según proyecto (obras geotécnicas de mitigación - en etapa 1)	311,68 m2
Total Area Neta Urbanizable Vendible (3 ETAPAS)	10067,05 m2
Etapas	
Etapas 1	4385,59 m2
Etapas 2	1948,99 m2
Etapas 3	3732,47 m2
ETAPA 1	
Area total Etapa	12832,72 m2
Area de Cesión según proyecto	2597,64 m2
Áreas Comunales	1298,82 m2
Áreas Verdes	1298,82 m2
Area de cesión adicional a la requerida según proyecto (obras geotécnicas de mitigación - en etapa 1)	311,68 m2
VIAS (franjas de amoblamiento urbano y andén del Paso urbano de la vía Panamericana "Variante sur: Glorieta San Marcel - Estación Uribe, ruta 5005 Tres Puertas - Puente La Libertad")	2375,74 m2
LOTEO	
LOTE PRIVADO	7547,66 m2
Faja de protección	3162,07 m2
Área útil (Suelo apto)	4385,59 m2
ETAPA 2	
Area total Etapa	3581,73 m2
Area de Cesión según proyecto	0,00 m2
Áreas Comunales	0,00 m2
Áreas Verdes	0,00 m2
Area de cesión adicional a la requerida según proyecto (obras geotécnicas de mitigación - en etapa 1)	0,00 m2
VIAS (franjas de amoblamiento urbano y andén del Paso urbano de la vía Panamericana "Variante sur: Glorieta San Marcel - Estación Uribe, ruta 5005 Tres Puertas - Puente La Libertad")	0,00 m2
LOTEO	
LOTE PRIVADO	3581,73 m2
Faja de protección	1632,74 m2
Área útil (Suelo apto)	1948,99 m2
ETAPA 3	
Area total Etapa	10282,14 m2
Area de Cesión según proyecto	0,00 m2
Áreas Comunales	0,00 m2
Áreas Verdes	0,00 m2
Area de cesión adicional a la requerida según proyecto (obras geotécnicas de mitigación - en etapa 1)	0,00 m2
VIAS (franjas de amoblamiento urbano y andén del Paso urbano de la vía Panamericana "Variante sur: Glorieta San Marcel - Estación Uribe, ruta 5005 Tres Puertas - Puente La Libertad")	0,00 m2
LOTEO	
LOTE PRIVADO	10282,14 m2
Faja de protección	6549,67 m2
Área útil (Suelo apto)	3732,47 m2

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:

De conformidad con lo establecido en el Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales Acuerdo 054 de 1993, y en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, modificado y adicionado por el Acuerdo 663 de 2007; así:

USOS DEL SUELO: **USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS:**

Los permitidos en la ficha normativa del Área Morfológica Homogénea N° XXIV-38 (Parte Caserío La Enea, Parte La Enea Parte Lusitania), siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos generales y específicos

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



correspondientes establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 663 del 13 de septiembre de 2007.

AREA MORFOLOGICA HOMOGENEA XXIV - 38												
BARRIOS: Parte Caserío La Enea, Parte La Enea Parte Lustania. (Ver Anexo 1 3. Planos de Delimitación AMH)												
USOS DEL SUELO	COMERCIO						SERVICIOS					
	CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO						
		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO				
	C1	P	P	NA	S1	NA	NP	NP				
	C2	NA	NA	NP	S2	NA	NA	E				
	C3	P	P	P	S3	NA	NA	NP				
	C4	NA	NA	NP	S4	NA	NA	NP				
	C5	P	P	NA	S5	P	NP	NA				
	C6	NA	NA	NP	S6	NA	NA	NP				
	C7	NA	P	P	S7	NA	NA	NP				
	C8	NA	NA	NP	S8	P	P	P				
	C9	NA	NP	NP	S9	NA	E	NP				
	C10	NA	NA	NP	S10	NA	NA	NP				
	C11	NA	NA	NP	S11	NA	NA	E				
					S12	P	P	P				
					S13	NA	P	P				
					S14	NA	NA	P				
					S15	NA	P	NP				
					S16	NA	P	P				
					S17	NA	E	E				
					S18	NA	P	NA				
					S19	NA	E	NP				
					S20	NA	NA	E				
					S21	NA	NA	E				
					S22	NA	NP	NA				

EXCEPCIONES:		P - Permiso, E - Excepción, NP - Prohibido, NA - No Aplica
S-2, S-9	Solo se permite en sobre la Carrera 35 (Av. Cumanday) ambos costados desde la proyección de la Calle 96 hasta la Calle 103.	NOTA. Los usos que aparecen como permitidos en la presente Ficha Normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el Componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial. Toda construcción que se proyecta desarrollar sobre un radio de influencia de 2.7 Km medidos desde el aeropuerto, debe ser evaluada por parte de la dirección de la infraestructura aeroportuaria de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil. Además deberá cumplir con lo establecido en el Manual de Usos del Suelo en Areas Aledañas a los Aeropuertos, y/o las demás disposiciones que lo modifiquen, adiciones y/o complementen.
S-11	No se permiten las actividades con codigos H 551300, H 551301 y H 551302	
S-17	Nivel de Impacto Medio: Solo se permiten canchas y polideportivos, parques de diversion y similares. Nivel de Impacto Alto: No se permiten las Canchas de Tejo	
S-19	No se permite el código I 632003 y las demás actividades solo se permiten en la Cra 35 entre calles 98 y 106B Nivel de Impacto Medio: Solo se permite el almacenamiento de los productos permitidos para la venta o fabricación dentro del AMH	
S-20	Solo se permiten las actividades 1633100 I 639005 e I 633900, siempre y cuando se accion al Plan de Movilidad Vial.	
S-21	Dependiendo de la actividad, La Secretaría de Planeación definirá si es o no permitido.	

EDIFICABILIDAD:

- INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2.50 (Máximo)
- INDICE DE OCUPACIÓN: 0.75 (Máximo)

DELINEACION DEL PARAMENTO GENERAL:

En aplicación de lo establecido en el artículo 4 del Decreto Nacional N° 926 del 6 de agosto de 2010, en el Artículo 122 del Acuerdo 663 de 2007 – Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales y en el oficio SPM 14-1708 del 19 de mayo de 2014 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

VIA:

Paso urbano de la vía Panamericana "Variante sur: Glorieta San Marcel - Estación Uribe, ruta 5005 Tres Puertas - Puente La Libertad".

SITUAR EL PARAMENTO:

A 20.00 m medidos desde el eje de la vía, que corresponde al eje del separador.

SEPARADOR:

Variable 1.00 m como mínimo. Conservar el existente.

ANCHO CALZADA:

8.00 m. Conservar la existente.

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



ZONA DE AMOBLAMIENTO URBANO:	4.50 m (Construirla)
ANDEN:	2.00 m (Construirlo)
ANTEJARDIN:	5.00 m
RECORTES EN ESQUINA:	NO
VOLADIZO:	NO
ALTURA DEL ANDEN:	Subir 0.17m, medidos desde el nivel de la calzada.
OCUPACION DE VIAS:	No se permite.

RETIROS FAJA FORESTAL PROTECTORA:

- Debe ajustarse a la demarcación de las Fajas Forestales Protectoras de los cauces existentes en los predios y las intervenciones a las mismas, avaladas por CORPOCALDAS como consta en la Resolución N° 0762 del 19 de octubre de 2016 y sus correspondientes anexos, relacionados en la parte motiva del presente acto administrativo y bajo los parámetros de la Resolución N° 561 del 2012.
- Que cualquier otra intervención a las fajas forestales protectoras, deberá ser tramitada ante CORPOCALDAS, en aplicación de lo establecido en la Resolución N° 561 del 2012.

VOLUMETRIA DE LAS AGRUPACIONES:

Por definir en los proyectos de construcción, en todo caso se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

ALTURA RESPECTO A LA VÍA (Paso urbano de la vía Panamericana):

En función de la distancia mínima del eje de la vía al paramento de la construcción, así:

	DISTANCIA MINIMA DEL EJE DE LA VIA AL PARAMENTO	ALTURA BASICA
D	11 metros o más	5 pisos

PARQUEADEROS, ZONAS DE TAXIS, BODEGAS, ÁREA DE CARGUE Y DESCARGUE:

- En el evento que los requiera deberán ser resueltos al interior de los predios en los correspondientes proyectos de construcción, según los requerimientos para cada uno de los usos comerciales y/o de servicios, establecidos en el artículo 137 del Acuerdo 663 de 2007.

ÁREAS COMUNALES A ENTREGAR A LA COPROPIEDAD:

- En el proyecto arquitectónico se deberá diseñar el área comunal, si es del caso, correspondiente al 7% del área útil como área de cesión a la copropiedad, de acuerdo a lo establecido en el literal b del artículo 4.2.7.11. del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993, así:

b. **COMERCIO Y OFICINAS:** En las edificaciones de uso comercial, deberán destinar el 7% del área útil como área de cesión a la copropiedad, de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO 4.2.7-2

7 % DEL AREA NETA DE COMERCIO Y OFICINAS CONSTRUIDAS			
	Menos de 1000 Mts.2	Mas de 1000 Mts.2 Menos de 5000 Mts.2	Mas de 5000 Mts.2
Juegos infantiles		X	X

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



Zonas verdes – plazoletas	X	X	X
Administración – portería		X	X
Cuarto de aseo	X	X	X
Salón múltiple		X	X
Enfermería			X
Guardería			X

VOLADIZOS:

Debe darse cumplimiento a lo establecido en la Sección 2.3.3 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993

- La altura libre del voladizo sobre el antejardín deberá ser como mínimo de 2.20 metros.

ANDENES:

Debe darse cumplimiento a lo establecido en la Sección 2.3.5 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

ANTEJARDINES:

Debe darse cumplimiento a lo establecido en las Secciones 2.3.6 y 2.3.7 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

ASCENSORES:

De conformidad con lo establecido en la Sección 2.4.5 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

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 modificatorios, 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:

- Accesibilidad urbana: andenes, rampas, barandas, parqueaderos.
- Accesibilidad arquitectónica a espacios comunes: entrada edificios, puertas, anchos de corredores, ascensores, baño.

OTRAS OBSERVACIONES:

- VIAS Y ANDENES: Las especificaciones de diseño para la construcción de las vías urbanas serán las definidas en las secciones 4.2.8, 4.2.9, y 4.2.10 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales Acuerdo 054 de 1993.

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

ARTICULO TERCERO: El proyecto urbanístico general no otorga derechos ni obligaciones, para urbanizar, parcelar, construir y/o subdividir al titular, estos se adquieren únicamente a través del otorgamiento de las licencias de urbanización, parcelación, construcción y/o subdivisión respectivas, según lo establece el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, efectos de la Licencia.

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios y los accesos.

ARTÍCULO CUARTO: Autorizar las obras de urbanización para el desarrollo de la primera etapa del proyecto urbanístico general – PUG aprobado en el artículo segundo del presente acto administrativo, la cual se compone de un lote privado, las áreas de cesión para espacio público y equipamiento colectivo derivadas de todo el P.U.G., y las franjas de amoblamiento urbano y andén del Paso urbano de la vía Panamericana "Variante sur: Glorieta San Marcel - Estación Uribe, ruta 5005 Tres Puertas - Puente La Libertad"; de conformidad con el proyecto urbanístico presentado.

ÁREA BRUTA A URBANIZAR PRIMERA ETAPA: 12832.72 M2

ETAPA 1	
Area total Etapa	12832,72 m ²
Area de Cesión según proyecto	2597,64 m ²
Áreas Comunales	1298,82 m ²
Áreas Verdes	1298,82 m ²
Area de cesión adicional a la requerida según proyecto (obras geotécnicas de mitigación - en etapa 1)	311,68 m ²
VIAS (franjas de amoblamiento urbano y andén del Paso urbano de la vía Panamericana "Variante sur: Glorieta San Marcel - Estación Uribe, ruta 5005 Tres Puertas - Puente La Libertad")	2375,74 m ²
LOTEO	
LOTE PRIVADO	7547,66 m ²
Faja de protección	3162,07 m ²
Area útil (Suelo apto)	4385,59 m ²

Las normas urbanísticas específicas para esta etapa de urbanización (Etapa 1), corresponden a las consignadas en el artículo segundo de la presente Resolución.

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

ARTICULO SEXTO: 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

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



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.

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



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 SÉPTIMO: 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

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



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 OCTAVO: Por tratarse de una licencia urbanística que ocupa un área mayor a una hectárea, previo al inicio de las obras autorizadas en la presente resolución, deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 57 del Decreto Nacional N° 763 de 2009 *“Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material”*.

ARTÍCULO NOVENO: 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 DÉCIMO: 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 PRIMERO: 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

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



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 SEGUNDO: 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 TERCERO: La Licencia de Urbanización 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 CUARTO: La parte resolutive de la presente licencia deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Manizales, o en cualquier medio de comunicación social, hablado o escrito por cuenta del interesado, en los términos de los artículos 65 de la ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO DÉCIMO QUINTO: 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 28 de Diciembre de 2017

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano

Proyectó: Sofía Buitrago
Revisó: Leonardo Cortés

RESOLUCION No. 17-1-0522-PUG/LU



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 Jorge Hernán Toro, identificado con cédula de ciudadanía N°. 10.279.018 de Manizales, representante legal de J. H. Toro y Cía S. C. A., titular del trámite de Licencia de Urbanización, otorgó poder con presentación personal al señor Reinaldo Montoya Umaña identificado con la C.C. N° 94.231.288 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