

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE PARCELACIÓN

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 PARCELACIÓN
Titular:	PROMOTORA JAVA S.A.S.
Identificación:	NIT 900969295
Representante legal:	Jorge Mejía Arango
Identificación:	C.C. N° 10.229.896
No. de Radicación:	17001-1-18-0194
Fecha de Radicación:	2018.04.30
Ficha Catastral:	0002000000150032000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-215408/215409
Dirección:	LA VITRINA
Corregimiento:	CORREDOR AGROTURISTICO EL TABLAZO
Vereda:	JAVA
Estrato:	2

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

Adelantar en parte del predio que se localiza en el suelo del centro poblado Bajo Tablazo, la ejecución de las obras de parcelación para el desarrollo del proyecto en agrupación abierta denominada "Altos de Java", el cual se compone así:

- Lotes privados
 - o 76 UN, para vivienda bifamiliar.
 - o 7 UN, para vivienda unifamiliar (1 VIS y 6 no VIS)
 - o Un (1) lote comercial.
 - o Un (1) lote destinado a planta de tratamiento.
- Lotes de cesión pública destinados para uso comunal, recreativo y verde.
- Vías públicas, que incluyen bahías de parqueo para (35) plazas.

Todo lo anterior de conformidad con la representación gráfica aportada.

AREA BRUTA URBANIZADA: 56.774.32 M2

Que el lote donde se implanta el proyecto fue objeto de las Licencias de Subdivisión según resoluciones Nos. 0049-1-2014 y 0072-1-2016, expedidas por este despacho.

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



Que parte del predio objeto de la solicitud cuentan con una Licencia de Parcelación vigente, expedida por este despacho mediante la Resolución N° 0208-1-2016 del 13 de septiembre de 2016; lo cual es permitido de conformidad con lo establecido en el concepto 2018EE0035316 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, donde se determinó:

"(...) en desarrollo del principio de legalidad y acatando lo establecido por el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del Decreto 1077 de 2015, las autoridades encargadas del estudio y expedición de licencias urbanísticas deberán pronunciarse acogiéndose exclusivamente a los requisitos dispuestos en el marco normativo aplicable, por lo que al no contemplar la regulación vigente como impedimento para la obtención de licencias urbanísticas la inexistencia de licencias vigentes en la misma modalidad sobre el mismo predio, es posible que sobre un inmueble se otorguen y coexistan válidamente dos licencias urbanísticas en la misma modalidad quedando al arbitrio del propietario la decisión de cuál de ellas ejecutar.

(...) de otra parte es preciso advertir que en el evento en que existan dos licencias vigentes sobre un mismo predio, solamente es válida la ejecución de una de ellas en los términos y condiciones contenidos en el respectivo acto administrativo"

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:

- Matrícula 100-215408
 - ✓ Escritura pública N° 1728 del: 10/05/2016 Notaria 5ª de Manizales.
 - ✓ Consulta Ventanilla Única de Registro VUR impresa el 30 de abril de 2018.
- Matrícula 100-215409
 - ✓ Escritura pública N° 750 del: 10/05/2016 Notaria 5ª de Manizales.
 - ✓ Consulta Ventanilla Única de Registro VUR impresa el 30 de abril de 2018.

Que la existencia y representación legal del titular se encuentran consignadas en certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales el 30 de abril de 2018.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Diseño Urbanístico:	Arquitecto CARMEN ELISA FERRERO ECHEVERRI Matrícula No. 840 CLD
Diseño Urbanístico:	Arquitecto ESTELA HENAO JARAMILLO Matrícula No. 845 CLD
Dirección De Construcción:	Ingeniero Civil JORGE MEJIA ARANGO Matrícula No. 17202-03675 CLD
Diseño Movimiento Tierras:	Ingeniero Civil JORGE ALONSO ARISTIZABAL ARIAS Matrícula No. 1720242749 CLD
Levantamiento Topográfico:	Topógrafo JOSÉ ALEXANDER RESTREPO LONDOÑO Matrícula No. 01-15330

Que la Secretaría de Planeación Municipal corrigió una inconsistencia cartográfica temática a los planos R-21 "Clasificación Vial Rural" y R-22 "Categoría vial Rural" del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales, en el sector Bajo Tablazo mediante la Resolución N° 0472 del 19 de febrero de 2018.

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



Que en concordancia con lo establecido en el Plano R-1 del Componente Rural del POT, que hace parte integral de la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial POT – Acuerdo 958 de 2017, el predio objeto de la solicitud se encuentra dentro de la zonas de Desarrollo Condicionado del Paisaje Cultural Cafetero, teniendo en cuenta lo anterior el titular adjuntó el oficio 410-2018, radicación No. MC12944E2008 expedido por el Ministerio de Cultura, en el cual se da concepto favorable al proyecto Altos de Java.

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 18 de mayo de 2018.

Que mediante oficio del 4 de julio de 2018, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2018-0461, 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° 0484-2018 del 4 de julio de 2018, el curador urbano amplió el plazo hasta el 26 de julio de 2018.

Que con fecha del 25 de julio de 2018 el titular adjuntó los últimos documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que actuando de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1, el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.5 y el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, este despacho expidió el día 26 de julio de 2018 el documento denominado Acto de Viabilidad, por medio del cual se informa al titular, la viabilidad de expedición de la licencia solicitada, y requiriéndole adjuntar los documentos relacionados en dicho documento (Copias y pago de expensas).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 27 de julio de 2018, a través del titular en el trámite de Licencia de Parcelación.

Que con fecha del 30 de julio de 2018, el titular adjuntó el pago requerido 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 o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia, así:

- ACUEDUCTO:** Certificado de viabilidad y disponibilidad de servicio de acueducto N°. 15-056 expedido el 19 de mayo de 2015 por AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P.
- VERTIMIENTOS:** Resolución N°. 557 del 26 de agosto de 2016 "*Por medio del cual se resuelve un trámite de Permiso de Vertimientos y se adoptan otras determinaciones.*" De acuerdo con el oficio 2017-IE-000026555 del 12 de octubre de 2017 expedido por Corpocaldas, el permiso de vertimientos se otorga por un término no mayor a 10 diez años, por lo tanto no es viable su renovación, toda vez que el acto administrativo que otorgó el permiso de vertimientos se encuentra vigente hasta el 9 de septiembre de 2026.
- ENERGÍA ELECTRICA:** Oficio N° 20160230006342 expedido el 29 de septiembre de 2017 por la CHEC S.A. E.S.P.

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



ASEO: Oficio N° TECM-619/2015 del 21 de diciembre de 2015, expedido por EMAS S.A. E.S.P.

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 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”.
- Ley 400 de 1997.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Que hacen parte de esta resolución, los siguientes planos y documentos: Seis (6) planos urbanísticos, dos (2) planos topográficos, estudio geotécnico de movimiento de tierras (dos (2) legajos más ocho (8) planos).

Que se realizaron los respectivos pagos de expensas a la curaduría.

En mérito de lo anterior, la Primera Curaduría Urbana del Municipio de Manizales,

RESUELVE:

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

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE PARCELACIÓN
Titular:	PROMOTORA JAVA S.A.S.
Identificación:	NIT 900969295
Representante legal:	Jorge Mejía Arango
Identificación:	C.C. N° 10.229.896
Fecha de Radicación:	2018.04.30
Matrícula Inmobiliaria:	100-215408/215409
Corregimiento:	CORREDOR AGROTURISTICO EL TABLAZO
Vereda:	JAVA
Estrato:	2

ARTICULO SEGUNDO: La presente Licencia de Parcelación tiene por objeto:

Autorizar en parte del predio que se localiza en el suelo del centro poblado Bajo Tablazo, la ejecución de las obras de parcelación para el desarrollo del proyecto en agrupación abierta denominada “Altos de Java”, el cual se compone así:

- Lotes privados
 - o 76 UN, para vivienda bifamiliar.
 - o 7 UN, para vivienda unifamiliar (1 VIS y 6 no VIS)
 - o Un (1) lote comercial.
 - o Un (1) lote destinado a planta de tratamiento.
- Lotes de cesión pública destinados para uso comunal, recreativo y verde.
- Vías públicas, que incluyen bahías de parqueo para (35) plazas.

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



CUADRO DE AREAS	
AREA DEL LOTE BRUTO (según información contenidas en el certificado de tradición)	131153,80 m2
MAT. 100-215408 (LOTE 1 - LA VITRINA)	65641,28 m2
MAT. 100-215409 (LOTE 2 - ALTOS DE JAVA)	65512,52 m2
Area Proyecto (En Centro Poblado)	56774,32 m2
Area Reserva (Parte Rural y Parte en Centro Poblado)	74379,48 m2
AREA BRUTA DEL LOTE PROYECTO	56774,32 m2
Afectaciones áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal	0,00 m2
Afectaciones redes primarias de servicios públicos	0,00 m2
Afectaciones áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos	3644,17 m2
Microcuenca 1	1405,17 m2
Microcuenca 2	2239,00 m2
AREA NETA URBANIZABLE	53130,15 m2
DENSIDAD (Ficha Normativa Rural Centros Poblados - Anexo 4 - POT Acuerdo 958 de 2017)	
Viviendas Unifamiliar - Bifamiliar / Ha Bruta	30
Area Bruta de terreno en Ha	5,68
Número maximo de viviendas permitidas	170
Número de viviendas proyectadas	159
CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Art. 1.2.2.1.1 - Anexo 5 - POT Acuerdo 958 de 2017)	
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	53130,15 m2
CLASE DE PROYECTO	VU - VB
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	25%
CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	13282,54 m2
Equipamiento (30%)	3984,76 m2
Espacio público (70%)	9297,78 m2
Dotación de espacio público según rango del área de cesión E.P. (Mas de 5000 m2 hasta 10000 m2)	Dos (2) unidades integrales recreativas Una (1) cancha múltiple (min 15 x 30 m)
CESIONES DISPUESTAS	
EQUIPAMIENTO	4228,63 m2
Area 1	2542,76 m2
Area 2	1685,87 m2
ESPACIO PUBLICO	13466,66 m2
Microcuencas (3 a 1, maximo el 30%)	1214,72 m2
Area 1	12251,94 m2
LOTEO	
AREA NETA VIVIENDA (1 Lote VIS Unifamiliar, 6 Lotes Unifamiliares y 76 Lotes Bifamiliares)	21705,24 m2
MANZANA 1 (3 Lotes Unifamiliares y 6 Lotes Bifamiliares)	1402,58 m2
MANZANA 2 (1 Lote VIS Unifamiliar, 1 Lote Unifamiliar y 14 Lotes Bifamiliares)	2242,77 m2
MANZANA 3 (1 Lote Unifamiliar y 11 Lotes Bifamiliares)	1762,51 m2
MANZANA 4 (10 Lotes Bifamiliares)	1467,20 m2
MANZANA 5 (10 Lotes Bifamiliares)	1467,20 m2
MANZANA 6 (10 Lotes Bifamiliares)	1467,20 m2
MANZANA 7 (10 Lotes Bifamiliares)	1467,20 m2
MANZANA 8 (5 Lotes Bifamiliares)	1181,51 m2
MANZANA 9 (1 Lote Unifamiliar)	9247,07 m2
AREA NETA EN COMERCIO	777,54 m2
LOTE 1	777,54 m2
AREA ANDENES	3365,62 m2
AREA VIAS	7248,59 m2
AREA BAHIAS DE PARQUEO	450,20 m2
AREA CESION PARA EQUIPAMIENTOS	4228,63 m2
AREA CESION PARA ESPACIO PUBLICO	13466,66 m2
AREA PLANTA DE TRATAMIENTO	864,80 m2
AREA ZONAS VERDES REMANENTES	2237,59 m2
TOTAL	54344,87 m2
AREA SIN CESION DE MICROCUENCA	53130,15 m2

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



- CERRAMIENTOS:** Cualquier cerramiento deberá construirse con barrera viva o materiales transparentes (reja) sobre un zócalo de 60 cm después del andén, respetando el derecho de vía.
- ANDENES:** Se deberá mantener la continuidad del andén. Este no podrá ser interrumpido por escaleras, rampas o cualquier elemento que obstaculice la libre circulación.
- VIAS Y TRANSPORTE:** Todo lo relacionado con el tema de vías y transporte, deberá acogerse a lo dispuesto en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan

OTRAS OBSERVACIONES:

- Adicionalmente a las normas definidas en la presente ficha, deberá cumplirse con las disposiciones normativas del Anexo A-5 NORMAS GENERALES que sean aplicables.
- Las edificaciones destinadas a usos diferentes al residencial, deberán acogerse a lo establecido por el presente Plan respecto a la clasificación de los usos de suelo urbano. La norma específica debe consultarse en la ficha normativa correspondiente a cada centro poblado, contenida en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan.
- Todo lo referente a equipamientos colectivos deberá cumplir con los requerimientos de los usos del suelo definidos para los usos Institucionales en el Componente Urbano del presente Plan, y los requerimientos nacionales de acuerdo al uso definidos en las normas técnicas nacionales -NTC-.
- Donde sea necesario pasar con red eléctrica de alta tensión o donde los terrenos estén atravesados por redes de servicios públicos, éstas deberán acogerse a las normas nacionales y/o Normas Técnicas NTC que regulen la materia. En caso de que dichas normas señalen distancias específicas de retiro del eje de la línea –según las condiciones técnicas de cada servicio-, el área fijada podrá aprovecharse para zonas verdes no recreativas o vías principales como parte de las afectaciones del predio.
- Las redes de servicios públicos domiciliarios, deberán extenderse por vías o zonas públicas y cumplir todas las especificaciones técnicas de cada servicio.
- Las Empresas de Servicios Públicos podrán utilizar la zona de protección y de servicios -ZPS- de los retiros de cauce, para extender redes de servicio siempre y cuando sean canalizadas y no comprometan zonas forestales protectoras con niveles altos de conservación.
- Todas las redes, excepto eléctricas primarias, tendrán que ser canalizadas subterráneamente en las urbanizaciones nuevas, con excepción de las urbanizaciones de vivienda de interés prioritario que se desarrollen con tipologías unifamiliar y bifamiliar.
- Para el diseño y construcción de las vías en nuevas urbanizaciones, se deberá dar aplicación a las disposiciones del Manual de Arborización para Manizales 2014 o el que lo modifique o complementa.
- Todas las vías peatonales y semipeatonales que se desarrollen como parte de nuevas urbanizaciones contarán con el mobiliario necesario para su habilitación como elementos de enlace y articulación del espacio público, tendrán al menos un árbol por cada lote que de frente a ellas e incorporarán la siembra de especies arbóreas seleccionadas en el Manual de Arborización para Manizales 2014 o el que lo modifique o complementa.

DESTINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN:

Las áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos sólo podrán destinarse a usos que satisfagan las necesidades colectivas, tales como:



TABLA 9 – DESTINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

ESPACIO PUBLICO	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
<p>-Plazas</p> <p>-Plazoletas</p> <p>-Parques (Deportivo, Infantil, Ornamental)</p> <p>-Zonas verdes</p> <p>NOTA: Las áreas de cesión entrarán a formar parte de la estructura del espacio público efectivo.</p>	<p>-Equipamiento Educativo: Son las áreas y edificaciones destinadas a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad.</p> <p>-Equipamientos de Salud: Son las edificaciones e instalaciones destinadas a la administración y a la prestación de servicios de salud.</p> <p>-Equipamiento de Bienestar Social: Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos como familia, infancia, orfandad, adulto mayor, discapacitados y grupos marginales.</p> <p>-Equipamiento cultural: Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las actividades culturales y tradicionales, a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento y desarrollo de las relaciones y las creencias y los fundamentos de la vida en sociedad.</p> <p>-Equipamiento Recreativo y Deportivo: Áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas, así como los espectáculos con propósito recreativo”</p> <p>-Equipamiento de Seguridad Ciudadana: Edificaciones e instalaciones destinadas a instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas y de los bienes.</p> <p>-Equipamiento de Servicios de la Administración Pública: Son las edificaciones e instalaciones dedicadas a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades administrativas y el desarrollo de labores de gestión de los asuntos gubernamentales de todos los niveles.</p>

Fuente: Elaboración Equipo POT.

Los requerimientos mínimos para la dotación de las áreas de cesión para espacio público son las establecidas en la siguiente Tabla:

TABLA 10 – REQUERIMIENTOS MÍNIMOS ÁREAS DE CESIÓN ESPACIO PÚBLICO

ÁREA DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (M2)	DOTACION ESPACIO PUBLICO
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	-Dos (2) Unidades integrales recreativas. -Una (1) Cancha múltiple (mín. 15 x 30 m)

Fuente: Elaboración Equipo POT.

Las dotaciones estarán a cargo del urbanizador.

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.

- Unidad integral recreativa.
- Senderos peatonales con adoquín o similar.
- Bancos y sitios de descanso y esparcimiento.
- 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.

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



- 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

PARQUE INFANTIL	PARQUE DE ADULTO MAYOR - PARQUE BIOSALUDABLE*
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.

*De los equipos indicados en la Tabla anterior, el urbanizador deberá seleccionar como mínimo siete (7) equipos diferentes.

DELINEACION DEL PARAMENTO GENERAL:

VÍA:	Vías nuevas – Tipo V-1
ANCHO DE LA CALZADA:	6.00 m
ZONA DE AMOBLAMIENTO URBANO:	NO
ANDEN:	1.50 m.
NIVELES DEL ANDEN:	Subir 0.17 m del nivel de la vía.
BAHIAS DE PARQUEO:	Cuatro (4), proyectadas con 12, 12, 8 y 3 parqueaderos respectivamente, de los cuales se dispone 1 para personas con discapacidad.

El predio donde se desarrolla el proyecto tiene frente al camino veredal - CV denominado "Bajo Tablazo – Vía a Chinchiná – Acceso a Java", el cual debe conservar un ancho mínimo de 3.50 m.

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 1538 de 2005, 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:

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



- Accesibilidad urbana: andenes, rampas, barandas, parqueaderos.
- Disposición de unidades de vivienda (1%) con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso a personas con movilidad reducida.

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

ARTICULO TERCERO: Para el otorgamiento del acta de recibo de las áreas de cesión pública deberá tramitar lo correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal, y tener en cuenta lo establecido en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 que dicen:

Artículo 2.2.6.1.4.6. Incorporación de áreas públicas. *El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.*

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 59 del presente decreto.

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

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. *En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.*

Parágrafo 2. *En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.*

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 del 12 de julio de 2017, el titular deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. Someter el proyecto supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
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

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



- consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
 10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistentes.
 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO QUINTO: Por tratarse de una licencia de parcelación 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”*.

De igual forma por encontrarse el proyecto dentro del dentro de las zonas de Desarrollo Condicionado del Paisaje Cultural Cafetero de Colombia - PCCC, se deben incorporar las medidas de manejo indicadas de acuerdo con el oficio 410-2018, radicación No. MC12944E2008 expedido por el Ministerio de Cultura, en el cual se da concepto favorable al proyecto Altos de Java.

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.

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



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 SEPTIMO: 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. En ningún caso se podrá disponer el material sobrante de excavaciones, cortes, y demás actividades constructivas, en las fuentes de agua circundantes o colindantes con los predios; ni en las franjas de interés ambiental correspondientes a retiros de cauces y nacimientos; estos materiales deberán ser depositados en el Relleno Sanitario o las escombreras dispuestas para tal fin. Igualmente el titular de la Licencia deberá dar cumplimiento al Manual de Mitigación del Impacto Urbano, expedido por la Alcaldía Municipal y en especial con lo establecido en el numeral 11 del mencionado manual.

ARTÍCULO NOVENO: 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.

ARTICULO DECIMO: 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 PRIMERO: 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.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: 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.

RESOLUCION No. 18-1-0364-LP



NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Manizales, el 31 de Julio de 2018

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano

Proyectó: Sofía Buitrago
Revisó: Leonardo Cortés

NOTIFICACION PERSONAL: En Manizales, a los _____.
Hora:_____ Notifico personalmente, al titular del inmueble descrito en el encabezado, de la presente RESOLUCION, emanada del despacho del Primer Curador Urbano de Manizales.

Se le hace saber al notificado que contra la presente providencia procederán recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo determinado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO _____
C.C. o Nit