

RESOLUCION No. 18-1-0217-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:	ADVANCE LOGISTICS SUPPLIER S.A.
Identificación:	NIT 900361834
Representante legal:	Carolina González Zuluaga
Identificación:	C.C. N° 30.233.919
No. de Radicación:	17001-1-17-0547
Fecha de Radicación:	2017.12.22
Ficha Catastral:	0108000000650002000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-84863
Dirección:	CR FOSFOROS VULCANO
Barrio:	JUANCHITO
Subdivisión del barrio:	MALTERIA
Estrato:	2

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

- Aprobación del Proyecto Urbanístico General - PUG, para el desarrollo en dos (2) fases de urbanización del proyecto de servicios de bodegaje denominado "Parque Logístico *Advance Logistics Supplier* - A.L.S. S.A."

AREA TOTAL P.U.G: 11704.00 M2

- Adelantar las obras de urbanización para el desarrollo de la primera fase del mencionado proyecto urbanístico general - PUG, la cual se compone de un lote privado y el andén de la vía pública sobre la cual tiene frente el predio.

ÁREA BRUTA A URBANIZAR PRIMERA ETAPA: 8510.00 M2

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



Que el área de cesión para espacio público derivada de la presente licencia de urbanización, será compensada en dinero, de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo Normas Generales que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 958 de 2017.

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° 1614 del: 06/03/2017 Notaria 2ª de Manizales.
- Consulta Ventanilla Única de Registro VUR impresa el 22 de diciembre de 2017.

Que la existencia y representación legal del titular se encuentra consignada en la consulta al certificado expedido a través del Portal de Servicios Virtuales (SII) impresa el 22 de diciembre de 2017.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Levantamiento Topográfico:	Topógrafo PEDRO LUIS VILLAMIL LOAIZA Matrícula No. 01-1508
Diseño Urbanístico:	Arquitecto ANA MARIA ESTRADA BOTERO Matrícula No. 17700-49814 CLD
Dirección De Construcción:	Ingeniero Civil JAVIER DE JESUS JARAMILLO GIRALDO Matrícula No. 1720215918 CLD

Que mediante oficio PCU N°. 0678-2017 del 28 de noviembre de 2017, este despacho elevó consulta interpretativa a la Secretaria de Planeación Municipal con el fin de determinar con precisión el paramento para la vía pública del predio".

Que mediante oficio S.P.M. 4988-17 del 15 de diciembre de 2017, la Secretaria de Planeación dio respuesta a la interpretación de normas solicitada por este despacho mediante oficio PCU N°. 0678-2017, definiendo los paramentos solicitados.

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 20 de enero de 2018.

Que mediante oficio del 22 de febrero de 2018, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2018-0131, en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, la apoderada del 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° 0156-2018 del 23 de febrero de 2018, el curador urbano amplió el plazo hasta el 27 de marzo de 2018.

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



Que con fecha del 27 de marzo 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 12 de abril de 2018 el documento denominado Acto de Viabilidad, por medio del cual se informa a los titulares, 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 17 de abril de 2018, a través de la apoderada del titular del trámite de Licencia de Urbanización.

Que con fecha del 24 de abril de 2018, la apoderada del 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 o predios objeto de la licencia de la primera fase, dentro del término de vigencia de la licencia, así:

ACUEDUCTO:	Certificado de disponibilidad de servicio de acueducto expedido el 17 de octubre de 2017 por ACUEDUCTOS LA ENEA S.A.S. E.S.P.
ALCANTARILLADO:	Informe de viabilidad y disponibilidad de servicio de Acueducto N°. 17-139 del 27 de noviembre de 2017, actualizado por el Informe N°. 18-029 del 6 de abril de 2018 expedidos por AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P.
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Oficio N° 20170230014724 expedido el 26 de octubre de 2017 por la CHEC S.A. E.S.P.
ASEO:	Oficio N° TECM-399/2017 del 9 de noviembre de 2017, 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 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:

- 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”*.

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

- Tres (3) planos urbanísticos, un (1) plano topográfico.

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:

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



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:	ADVANCE LOGISTICS SUPPLIER S.A.
Identificación:	NIT 900361834
Representante legal:	Carolina González Zuluaga
Identificación:	C.C. N° 30.233.919
No. de Radicación:	17001-1-17-0547
Fecha de Radicación:	2017.12.22
Ficha Catastral:	010800000650002000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-84863
Dirección:	CR FOSFOROS VULCANO
Barrio:	JUANCHITO
Subdivisión del barrio:	MALTERIA
Estrato:	2

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° 1614 del: 06/03/2017 Notaria 2ª de Manizales.
- Consulta Ventanilla Única de Registro VUR impresa el 22 de diciembre de 2017.

La existencia y representación legal del titular se encuentra consignada en la consulta al certificado expedido a través del Portal de Servicios Virtuales (SII) impresa el 22 de diciembre de 2017.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el Proyecto Urbanístico General - PUG, para el desarrollo del proyecto de servicios de bodegaje denominado "Parque Logístico *Advance Logistics Suplier* - A.L.S. S.A. "; de conformidad con el planteamiento gráfico del diseño urbanístico presentado, el cual refleja el desarrollo del predio anteriormente descrito en dos (2) fases de urbanización.

CUADRO DE AREAS GENERAL	
AREA BRUTA DEL LOTE (según información contenidas en el certificado de tradición)	11705,00 m2
Afectaciones áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos	0,00 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
AREA NETA URBANIZABLE	11705,00 m2

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver tabla 8 del Anexo Normas Generales Acuerdo 0958 de 2017)		
AREA NETA URBANIZABLE - ANU		11705,00 m ²
% PORCENTAJE DE CESION PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS POR A.N.U. OTROS USOS (BODEGAS)		20%
TOTAL CESION REQUERIDA PARA ESP. PÚBLICO Y EQUIP. COLECT.		2341,00 m²
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS (30% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)	30%	702,30 m ²
CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO (70% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)	70%	1638,70 m ²
TOTAL ESPACIO PÚBLICO + EQUIPAMIENTO	100%	2341,00 m²
CESION DISPUESTA		
<p>El área de cesión para espacio público derivada de la presente licencia de urbanización deberá compensarse en dinero, de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo Normas Generales que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 958 de 2017.</p> <p>Para efectos de lo anterior el valor a pagar, deberá ceñirse por el procedimiento reglamentado en el Decreto Municipal N° 0102 del 8 de febrero de 2018, especialmente en su artículo 4.</p> <p>Tratándose de un Proyecto Urbanístico General a desarrollarse por etapas, las cesiones se harán de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico, dando cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión requeridos por cada etapa de desarrollo; en aplicación a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.2.6.1.2.4.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.</p>		
FASE 1		
AREA BRUTA		8510,00 m ²
Afectaciones áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos		0,00 m ²
Afectaciones áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal		0,00 m ²
Afectaciones redes primarias de servicios públicos		0,00 m ²
AREA NETA URBANIZABLE		8510,00 m ²
CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver tabla 8 del Anexo Normas Generales Acuerdo 0958 de 2017)		
AREA NETA URBANIZABLE - ANU		8510,00 m ²
OTROS USOS (BODEGAS)		20%
TOTAL CESION REQUERIDA PARA ESP. PÚBLICO Y EQUIP. COLECT.		1702,00 m²
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS (30% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)	30%	510,60 m ²
CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO (70% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)	70%	1191,40 m ²
TOTAL ESPACIO PÚBLICO + EQUIPAMIENTO	100%	1702,00 m²
CESION DISPUESTA		
<p>El área de cesión para espacio público derivada de la presente Fase de urbanización deberá compensarse en dinero, de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo Normas Generales que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 958 de 2017.</p> <p>Para efectos de lo anterior el valor a pagar, deberá ceñirse por el procedimiento reglamentado en el Decreto Municipal N° 0102 del 8 de febrero de 2018, especialmente en su artículo 4.</p> <p>Las cesiones se harán de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico, dando cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión requeridos por cada etapa de desarrollo; en aplicación a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.2.6.1.2.4.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.</p>		
AREA DE CESIÓN A COMPENSAR EN FASE 1		1702,00 m²

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



FASE 2		
AREA BRUTA		3195,00 m2
Afectaciones áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos		0,00 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
AREA NETA URBANIZABLE		3195,00 m2
(ver tabla 8 del Anexo Normas Generales Acuerdo 0958 de 2017)		
AREA NETA URBANIZABLE - ANU		3195,00 m2
OTROS USOS (BODEGAS)		20%
TOTAL CESION REQUERIDA PARA ESP. PUBLICO Y EQUIP. COLECT.		639,00 m2
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS (30% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)	30%	191,70 m2
CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO (70% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)	70%	447,30 m2
TOTAL ESPACIO PÚBLICO + EQUIPAMIENTO	100%	639,00 m2
CESION DISPUESTA		
<p>El área de cesión para espacio público derivada de la presente Fase de urbanización deberá compensarse en dinero, de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo Normas Generales que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 958 de 2017.</p> <p>Para efectos de lo anterior el valor a pagar, deberá ceñirse por el procedimiento reglamentado en el Decreto Municipal N° 0102 del 8 de febrero de 2018, especialmente en su artículo 4.</p> <p>Las cesiones se harán de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico, dando cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión requeridos por cada etapa de desarrollo; en aplicación a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.2.6.1.2.4.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.</p>		
AREA DE CESIÓN A COMPENSAR EN FASE 2		639,00 m2
INDICES		
INDICE DE OCUPACION: la resultante luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes		
INDICE DE CONSTRUCCION: 2,50		
La altura máxima, será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar los retiros y aislamientos correspondientes sobre el o los predios dispuestos para el proyecto.		

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:

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

USO DEL SUELO:

SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19)

El cual es permitido como uso compatible y/o complementario en la ficha normativa del Ámbito Normativo 9, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos generales y específicos correspondientes,

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



establecidos en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA (*Tipologías, Características Y Requerimientos De Los Usos Del Suelo*), el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0958 de 2017, así:

SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19)

Son los establecimientos destinados a las actividades que prestan servicio exclusivo de almacenamiento y bodegaje.

CARACTERÍSTICAS

- *Generan impacto físico causado por el tránsito, vehículos y actividades a que da lugar el tráfico de vehículos pesados.*

ACTIVIDADES

Pertencen a éste grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU VERSIÓN 4AC:

H521000	Almacenamiento y depósito.
H521001	Almacenes generales de depósito.
H521002	Depósitos refrigerados.
H521003	Almacenamiento de productos en zonas francas.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Menores a 50 m² de área construida.</i> 	
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Las bodegas con áreas mayores a 50 m² de área construida requieren un área para cargue y descargue al interior del predio, de tal forma que dichas actividades no se realicen sobre la vía pública.</i> ▪ <i>Deben proveer espacios para parqueaderos a razón de 2 cupos por cada 50 m² de área construida correspondiente a la zona de oficinas o administrativa, los cuales deben ser al interior del predio.</i> 	

EDIFICABILIDAD:

INDICE DE OCUPACIÓN:

La resultante luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

2,50

ALTURA MÁXIMA:

Será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar los retiros y aislamientos correspondientes sobre el o los predios dispuestos para el proyecto.

DELINEACION DEL PARAMENTO GENERAL:

De conformidad con lo establecido por la Secretaria de Planeación Municipal en oficio S.P.M. 4988-17 del 15 de diciembre de 2017, así:

VIA:

PÚBLICA EXISTENTE

SITUAR EL PARAMENTO:

A 4.50 m medidos desde el borde exterior del sardinel del andén.

ANCHO CALZADA:

3.66 m. (Conservar la existente)

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



ZONA DE AMOBLAMIENTO URBANO: NO

ANDEN: 1.50 m (Construirlo)
ANTEJARDIN: 3.00 m
RECORTES EN ESQUINA: NO
VOLADIZO: 1.00 m (Máximo)

ANDEN: Debe construirse con materiales no deslizantes, con una altura mínima de 0.17 m y máxima de 0.35 m, medidos desde el nivel de la calzada. La pendiente transversal deberá ser mínimo de 0.5% y máximo de 2%.

OCUPACION DE VIAS: No se permite.

CESIONES:

- Será obligación del titular de la presente licencia de urbanización cancelar el valor de la compensación en dinero, previo a la expedición de la respectiva licencia de construcción. El solicitante deberá entregar recibo de cancelación a la Curaduría Urbana, el cual le servirá de constancia para la expedición de la respectiva licencia de construcción. Mientras no se haga el pago de áreas de cesión, no se podrá otorgar la licencia urbanística de construcción solicitada.
- Para efectos de lo anterior se deberá adelantar el procedimiento indicado en el Artículo Quinto del presente Acto Administrativo.

VOLUMETRIA Y NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO:

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

PARQUEADEROS, ÁREA DE CARGUE, DESCARGUE Y MANIOBRAS:

- Deberán ser resueltos al interior de los predios en los correspondientes proyectos de construcción, según los requerimientos establecidos en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA (*Tipologías, Características Y Requerimientos De Los Usos Del Suelo*), el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0958 de 2017, citados anteriormente.

PLAN DE IMPLANTACIÓN:

- De conformidad con lo establecido en el numeral 1.3 Normas Urbanísticas Generales Adicionales del Anexo Normas Generales del POT, para la obtención de licencias de construcción destinadas al uso del suelo SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19), se deberá formular y aprobar por parte de la Secretaría de Planeación Municipal un Plan de Implantación. La definición, objetivos, etapas, contenido y demás consideraciones de los Planes de Implantación se encuentran en el citado numeral.

OTRAS OBSERVACIONES:

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

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

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



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.

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 se dé cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión requeridos por cada etapa de desarrollo; en aplicación a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.2.6.1.2.4.2 y el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.

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 y el andén de la vía pública sobre la cual tiene frente el predio, de conformidad con el proyecto urbanístico presentado.

ÁREA BRUTA A URBANIZAR PRIMERA ETAPA: 8510.00 M2

FASE 1	
AREA BRUTA	8510,00 m2
Afectaciones áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos	0,00 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
AREA NETA URBANIZABLE	8510,00 m2
CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver tabla 8 del Anexo Normas Generales Acuerdo 0958 de 2017)	
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	8510,00 m2
OTROS USOS (BODEGAS)	20%
TOTAL CESION REQUERIDA PARA ESP. PUBLICO Y EQUIP. COLECT.	1702,00 m2
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS (30% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)	30% 510,60 m2
CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO (70% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)	70% 1191,40 m2
TOTAL ESPACIO PÚBLICO + EQUIPAMIENTO	100% 1702,00 m2

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



CESION DISPUESTA	
El área de cesión para espacio público derivada de la presente Fase de urbanización deberá compensarse en dinero, de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo Normas Generales que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 958 de 2017. Para efectos de lo anterior el valor a pagar, deberá ceñirse por el procedimiento reglamentado en el Decreto Municipal N° 0102 del 8 de febrero de 2018, especialmente en su artículo 4. Las cesiones se harán de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico, dando cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión requeridos por cada etapa de desarrollo; en aplicación a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.2.6.1.2.4.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.	
AREA DE CESIÓN A COMPENSAR EN FASE 1	1702,00 m2

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: El área de cesión para espacio público derivada de la presente licencia de urbanización deberá compensarse en dinero, de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo Normas Generales que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 958 de 2017, que dice:

Quando las áreas de cesión para espacio público y equipamientos no cumplan con las áreas mínimas y los requisitos señalados anteriormente, deberán ser compensadas al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal –EEP- y Espacio Público que será reglamentado en un término no mayor a un año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial; o trasladadas a un proyecto de ciudad definido en el POT (Espacio Público y Estructura Ecológica Principal) según las áreas receptoras, priorizadas e identificadas en el numeral 2.2.1.1.1 CLASIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte para las áreas en ámbito de aplicación de instrumentos II: Áreas para la conservación para la ampliación del dominio público, identificadas en los Planos U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA y U-11 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO que forman parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

AREA DE CESIÓN A COMPENSAR: **1702.00 M2** (Equivalentes al 20% del área neta urbanizable, según Numeral 10, Tabla 8- Cálculo de Cesiones del artículo 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo Normas Generales que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 958 de 2017).

Para efectos de lo anterior el valor a pagar, deberá ceñirse por el procedimiento reglamentado en el Decreto Municipal N° 0102 del 8 de febrero de 2018, especialmente en su artículo 4, así:

ARTICULO 4. FORMA DE RECAUDO – PROCEDIMIENTO. Para el cálculo y liquidación de los valores a pagar por Carga Urbanística de Espacio Público o por Compensación de las Áreas de Cesión Pública, al Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte –EES- y Espacio Público, se deberá seguir el siguiente procedimiento
2. Áreas de Cesión Pública:

- a. El interesado radica la licencia de urbanización o parcelación ante el Curador Urbano.

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



- b. *Si en aplicación de las normas urbanísticas del Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 se encuentra viable la liquidación en dinero por Compensación de las Áreas de Cesión Pública al Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte –EES- y Espacio Público, será obligación del titular de la licencia de urbanización o parcelación pagar el valor de la compensación en dinero del área de cesión, previo a la expedición de la respectiva licencia de construcción. Dicha condición deberá quedar contenida de manera expresa en la licencia de urbanización o parcelación.*
- c. *El valor de compensación de las áreas de cesión pública de la respectiva licencia de urbanización o parcelación será determinado mediante Avalúo Colegiado contratado por el titular de la licencia, donde se determine el valor por m2 del terreno y el valor total a compensar, de acuerdo a lo establecido en la Resolución N°. 620 de 2008 del IGAC especialmente en su artículo 28, o la que la modifique, adicione o sustituya. Los avalúos no podrán ser contratados con el Cuerpo Colegiado en que el titular de la licencia sea miembro.*
- d. *El avalúo será presentado por parte del titular de la licencia de urbanización o parcelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, junto con la respectiva Resolución expedida por el Curador Urbano, en la que se relacionará el área total de las Áreas de Cesión Pública (m2) a compensar.*
- e. *De lo anterior la Secretaría de Planeación requerirá al solicitante y le notificará para que realice las modificaciones o aclaraciones pertinentes, si hay lugar a ello. Si transcurridos treinta (30) días, contados desde la fecha de notificación, el solicitante no acata las recomendaciones indicadas, se entenderá que ha desistido de su petición y se procederá a archivarla.*
- f. *Si el avalúo reúne los requisitos, se elabora la Resolución aprobatoria de la Compensación de las Áreas de Cesión Pública, en la que se le informa al solicitante el valor que deberá consignar.*
- g. *Una vez en firme la Resolución, el interesado contará con treinta (30) días calendario para el pago de la compensación, so pena de cobro coactivo por parte del Municipio de Manizales, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.*
- h. *De no reunir los requisitos el avalúo, el acto administrativo así lo expresará.*
- i. *El solicitante deberá entregar recibo de cancelación a la Curaduría Urbana, el cual le servirá de constancia para la expedición de la respectiva licencia de construcción. Mientras no se haga el pago de las Áreas de Cesión Pública, no se podrá otorgar la licencia urbanística de construcción solicitada.*
- j. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 1.2.2.1.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo A-5 NORMAS GENERALES que hace parte integral del POT, la compensación en dinero de las Áreas de Cesión Pública no aplica para las áreas donde proceda y/o se plantee el instrumento de planificación de Planes Parciales.*

ARTÍCULO SEXTO: 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.

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. Someter el proyecto supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



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

La valla o aviso deberá indicar al menos:

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

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

ARTÍCULO NOVENO: De acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997, el Titular de la Licencia, el Arquitecto Proyectista, el Ingeniero Civil Calculista, el Ingeniero Civil o Geotecnista, el Urbanizador o Contratista, que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la presente licencia, son responsables de cualquier contravención y/o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto.

ARTÍCULO DÉCIMO: La disposición de materiales y elementos de construcción no podrá hacerse sobre el espacio público. En ningún caso se podrá disponer el material sobrante de excavaciones, cortes, y demás actividades constructivas, en las fuentes de agua circundantes o colindantes con los predios; ni en las franjas de interés ambiental correspondientes a retiros de cauces y nacimientos; estos materiales deberán ser depositados en el Relleno Sanitario o las escombreras dispuestas para tal fin. Igualmente el titular de

RESOLUCION No. 18-1-0217-PUG/LU



la Licencia deberá dar cumplimiento al Manual de Mitigación del Impacto Urbano, expedido por la Alcaldía Municipal y en especial con lo establecido en el numeral 11 del mencionado manual.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Esta Licencia tiene una vigencia de (24) veinticuatro meses, la cual es prorrogable por un plazo adicional de (12) doce meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de dicha prórroga, deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. La prórroga se podrá conceder siempre que se compruebe la iniciación de la obra, de acuerdo al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Contra la presente resolución procederán los recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: 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.

NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Manizales, el 2 de Mayo de 2018

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano

Proyectó: Jorge L. Gil
Revisó: Leonardo Cortés

RESOLUCION No. 18-1-0217-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.

La Representante Legal de la entidad solicitante, otorgó poder con presentación personal a la señora Manuela Uribe Llano identificada con la C.C. N° 24.333.526 de Manizales, para realizar los trámites correspondientes y recibir notificaciones ante este despacho.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO _____
C.C. o Nit