Formulario: PAGO A CONTRATISTAS
Radicado: 62-02-20230825000457
Fecha: 25/08/2023 01:44:24 p. m.
Usuario: msaguirref
NIT/CC DEL CONTRATISTA: 10.127.384
NOMBRE CONTRATISTA: NELSON URIBE RAMIREZ
CONTRATO: A.C68-2023
Fecha generación: 25/08/2023 01:46:33 p. m.



Nelson Uribe Ramírez

Abogado Urbanista

Manizales, Julio de 2022

Señores

INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y

DESARROLLO DE CALDAS - INFICALDAS -

Ciudad

Referencia: **CONCEPTO JURIDICO URBANÍSTICO**

NELSON URIBE RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.127.384 de Pereira, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 66354 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, de manera respetuosa me dirijo a ustedes para presentar mi concepto jurídico urbanístico, en los términos que a continuación se expresan, así:

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

I. HIPÓTESIS DE ANÁLISIS

Se trata de analizar la viabilidad jurídica de la modificación de la licencia urbanística vigente sobre los predios propiedad de INFICALDAS en el sector denominado zona industrial (ZONA FRANCA) del Municipio de Manizales y, por cuenta de ello, de la reconfiguración de los limites exteriores e interiores de los predios originarios y resultantes del mismo.

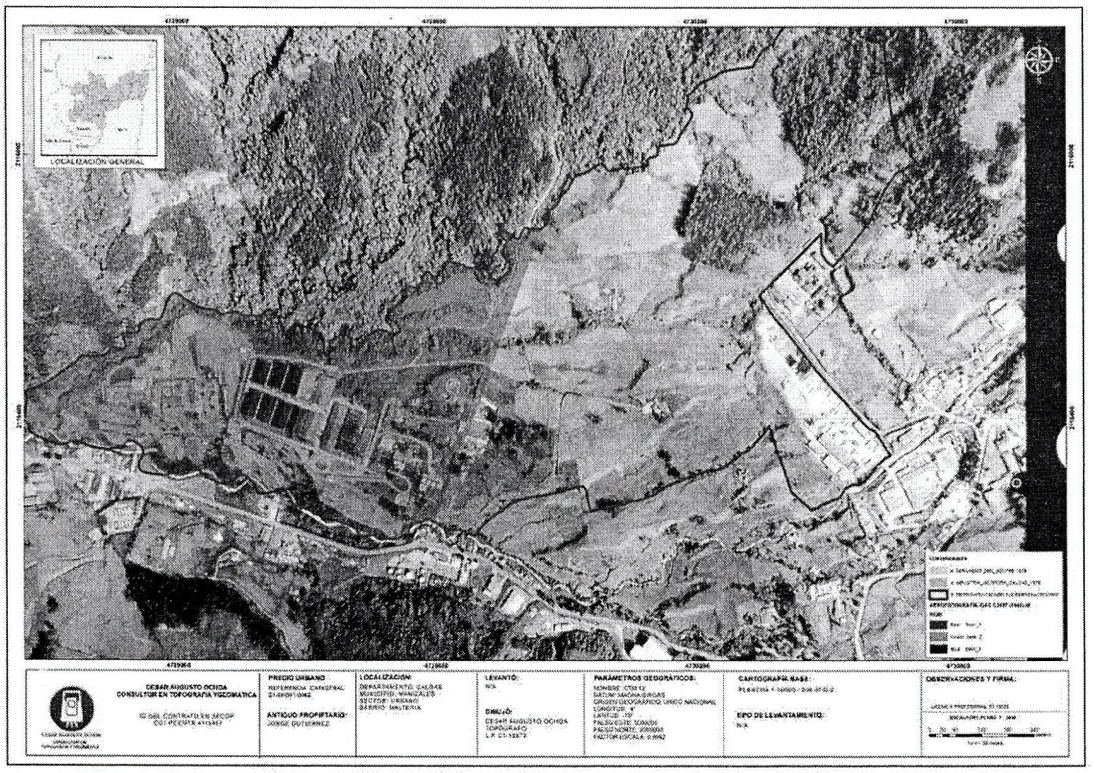
II. DOCUMENTOS ANALIZADOS

1. INFORME FINAL DE LA LIQUIDACIÓN ZONA FRANCA ANDINA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

2. ESCRITURA 2097 DE DICIEMBRE 28 DE 1978

OBJETO: COMPRAVENTA PARCIAL 4 HAS (LOTE CORONA) DE HEREDEROS (VENDEDORES) A DERIVADOS DEL AZUFRE (COMPRADOR) (PREDIO QUE SE REFERIRÁ EN ESTE ESTUDIO Y EN ADELANTE COMO "**CORONA**" DE ZONA FRANCA, POR SU FORMA Y UBICACIÓN)

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com



3. ESCRITURA 2.956 DE DICIEMBRE 02 DE 1994 Y EL CORRESPONDIENTE PLANO PROTOCOLIZADO

OBJETO: FIN DE COMUNIDAD – ADJUDICACIÓN PREDIO (HACIENDA) SABOYÁ

LOTES 1 Y 5 A INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

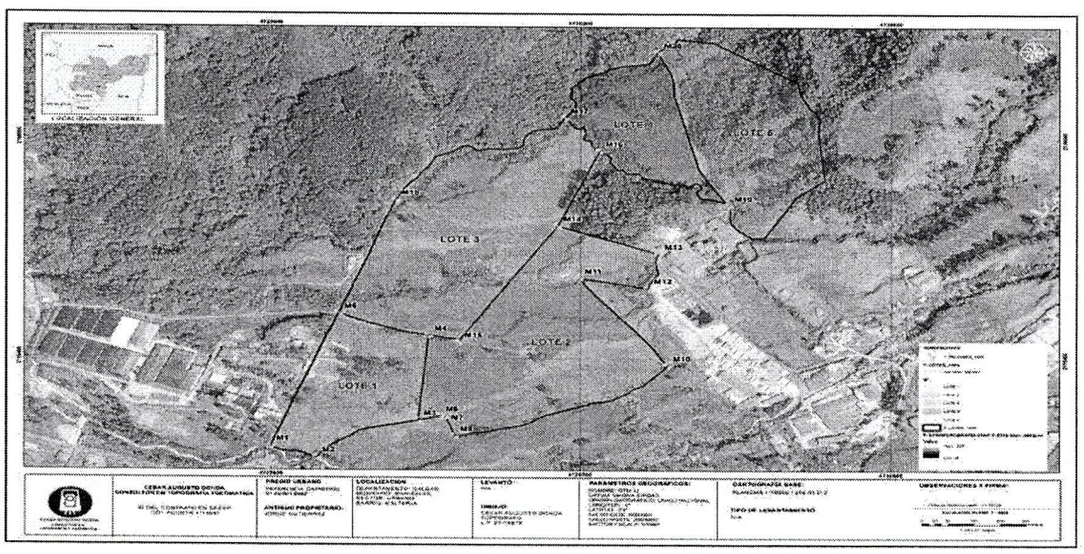
LOTE 2 A VILLEGAS JARAMILLO Y CIA S EN C Y HUMBERTO MONTOYA

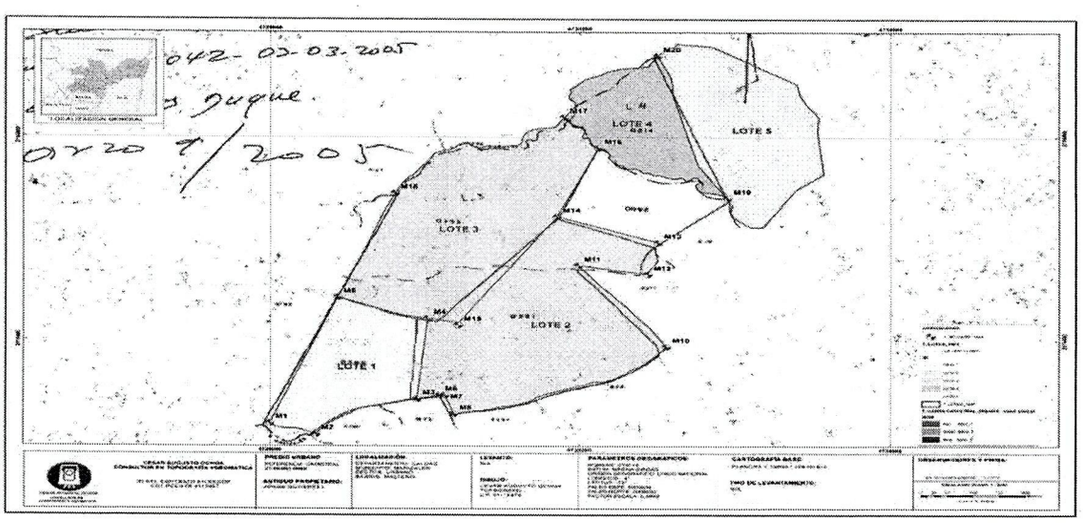
LOTE 3 A JORGE GUTIERREZ DUQUE Y A JARAMILLO GUTIERREZ Y CIA S EN C

LOTE 4 A JORGE GUTIERREZ, A HUMBERTO MONTOYA, A VILLEGAS JARAMILLO Y CIA S EN C Y A JARAMILLO GUTIERREZ Y CIA S EN C

LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD 1994						
LOTE	PROPIETARIO	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	PORCENTAJE	ÁREA OTORGADA	ÁREA FISICA	DIFERENCIA
1	INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS	100 - 188166	100%	7.230 Has	7.289 Has	590 m2
2	VILLEGAS JARAMILLO Y CÍA S. EN C.	100-123703	50%	16.1369 Has	16.193 Has	561 m2
	HUMBERTO MONTOYA JARAMILLO		50%			
3	JORGE GUTIERREZ DUQUE	100-123704	66.66%	16.1369 Has	16.1279 Has	90 m2
	JARAMILLO GUTIERREZ Y CÍA S. EN C.		33.33%			
4	JORGE GUTIERREZ DUQUE	100-123705	33.33%	6 Has	5.9198 Has	802 m2
	HUMBERTO MONTOYA JARAMILLO		25%			
	VILLEGAS JARAMILLO Y CÍA S. EN C.		25%			
	JARAMILLO GUTIERREZ Y CÍA S. EN C.		16.67%			
5	INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS	100- 123706	100%	10.910 Has	10.3575 Has	5525 m2

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com





Fuente: Análisis catastral y topográfico de la zona franca – CO1.PCCNTR.4115957 - Inficaldas

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

4. ESCRITURA 655 DE MARZO 26 DE 2003

OBJETO: COMPRA **LOTE 2** (ÁREA 161.067 M2) DE LA ILC A VILLEGAS JARAMILLO Y CIA S EN C Y A HUMBERTO MONTOYA

5. ESCRITURA 4122 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2009

OBJETO: DIVISION MATERIAL **LOTE 1** POR LA ILC – AREA 72.686 M2 (7,23 HAS) EN 2 LOTES, ASÍ:

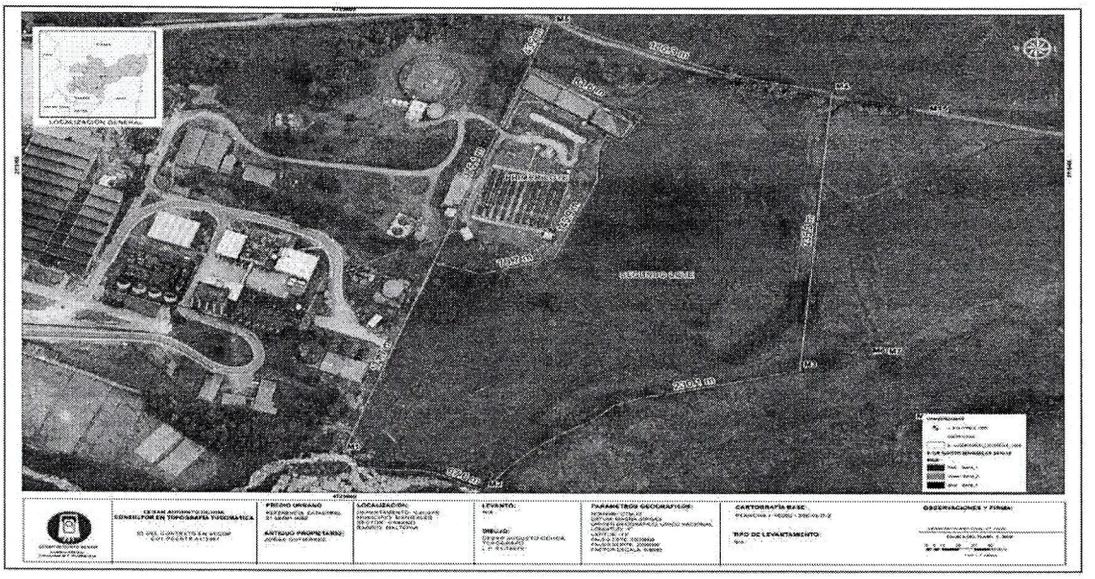
PRIMER LOTE DE 11.397 M2

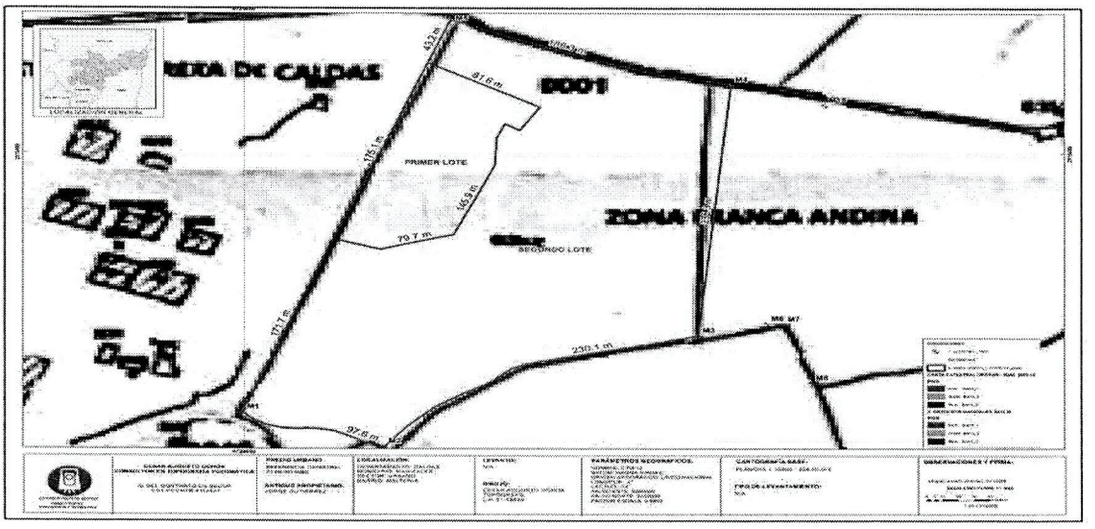
SEGUNDO LOTE DE 61.290 M2

DIVISIÓN MATERIAL DEL LOTE 1 (INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS)						
LOTE	PROPIETARIO	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	PORCENTAJE	ÁREA OTORGADA	ÁREA FISICA	DIFERENCIA
PRIMERO	INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS	100-188164		11.397 m2	11.401 m2	4
SEGUNDO	INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS	100-188165		61.290 m2	61.492 m2	202

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

AU
Nelson Uribe Ramírez
Abogado Urbanista

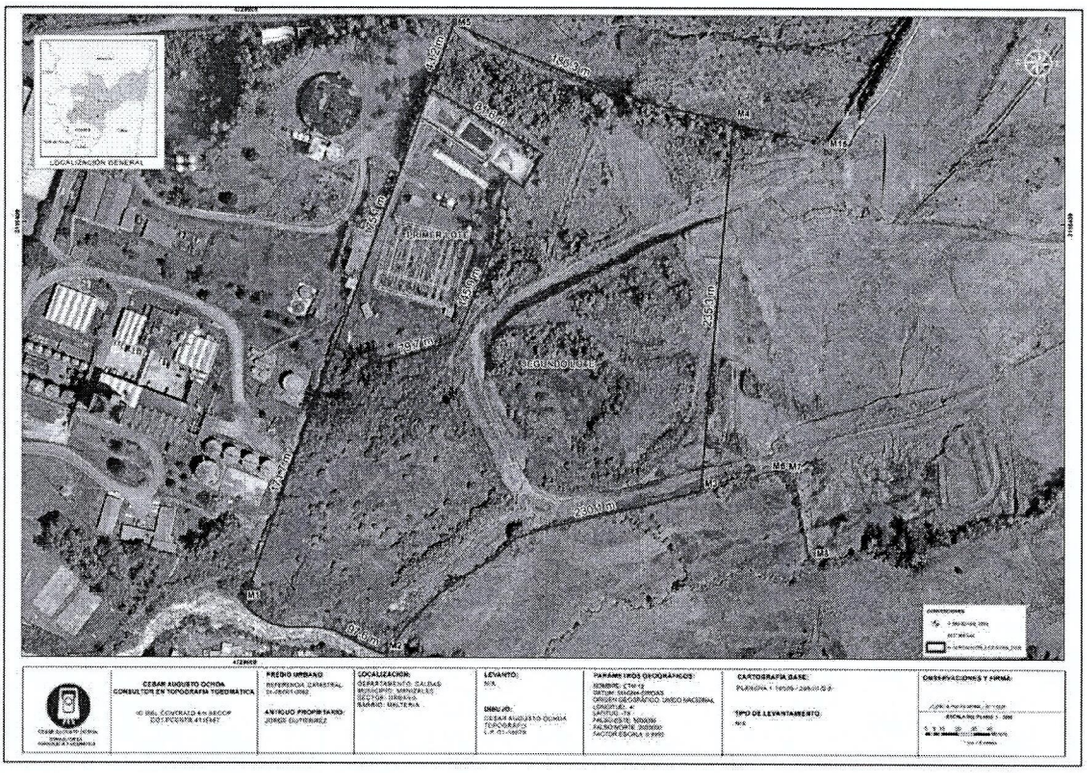




(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

Nelson Uribe Ramírez

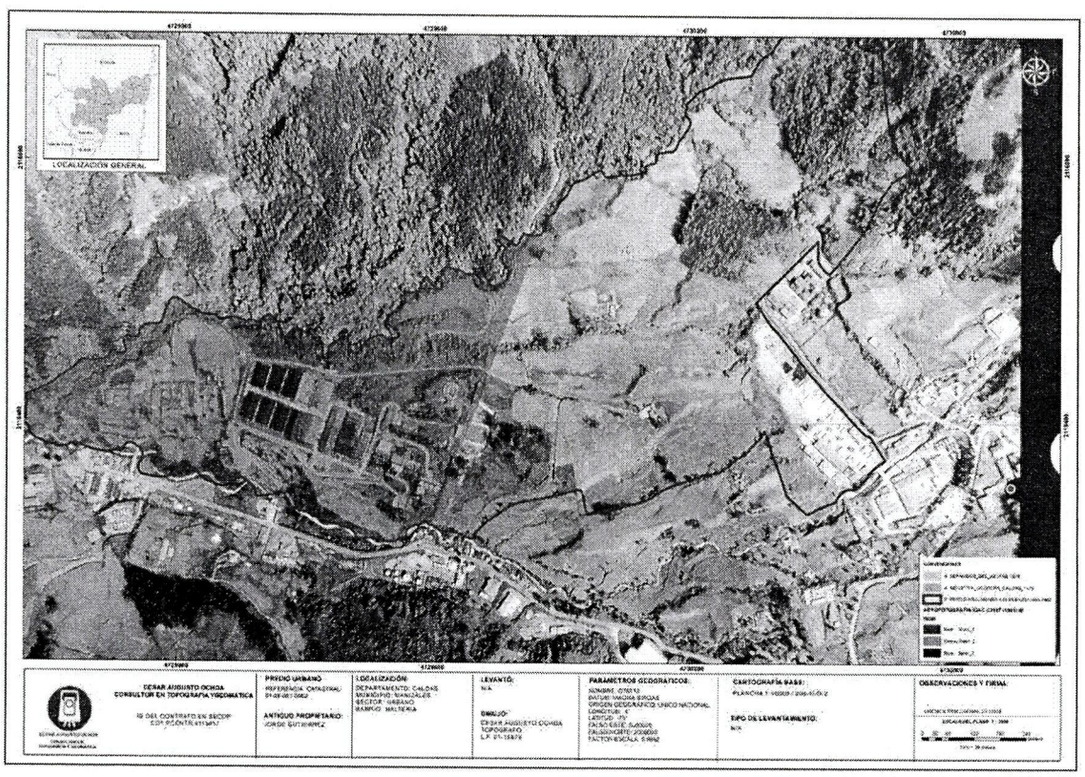
Abogado Urbanista



(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

6. ESCRITURA 1278 DE JULIO 06 DE 2011

OBJETO: SOCIEDAD ZONA FRANCA ANDINA SAS COMPRA A QUINTAL EL LOTE 1 ÁREA 48.024 (4.8 HAS) (PREDIO "**CORONA**" DE ZONA FRANCA)



(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

7. ESCRITURA 1613 DE AGOSTO 10 DE 2011

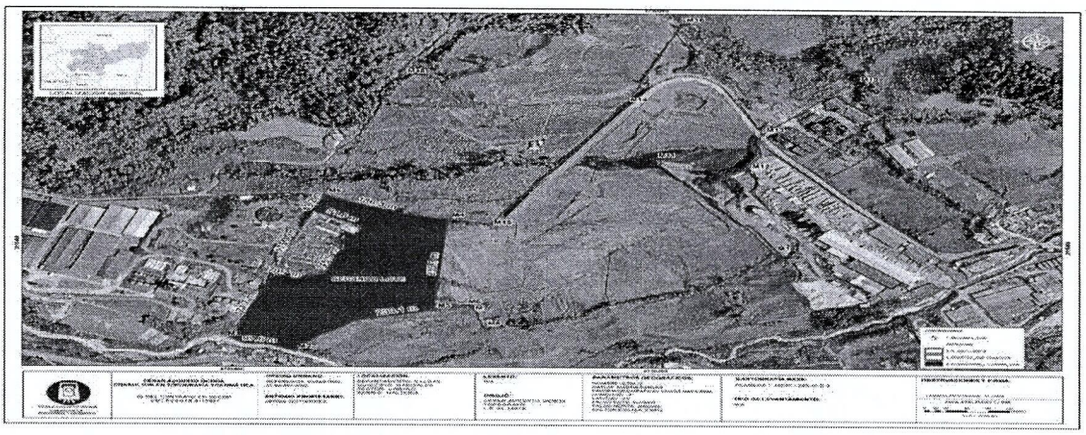
OBJETO: ACTUALIZACIÓN DE ÁREA LOTE A (1) (PREDIO **CORONA** DE ZONA FRANCA) AREA 48.024 (4,8 HAS) A 4 HAS Y 9.415 M2

8. ESCRITURA 5050 DE JULIO 6 DE 2010

OBJETO: AUMENTO DE CAPITAL Y APORTE EN ESPECIE DE LA SOCIEDAD LICORERA DE CALDAS A LA ZONA FRANCA ANDINA SAS LOTE **"SEGUNDO LOTE"** DE 61.290 M2 Y **LOTE NUMERO 2** DE 161.067 M2

9. ESCRITURA 2022 DE DICIEMBRE 6 DE 2017

OBJETO: VENTA DE ZONA FRANCA ANDINA EN LIQUIDACIÓN A SUPER DE ALIMENTOS – **LOTE 1 (SEGUNDO LOTE) ÁREA 61.290 M2**



(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

10. ESCRITURA 826 DE JUNIO 20 DE 2018

OBJETO: DESENGLOBE LOTE 1A (1) (PREDIO **CORONA** DE ZONA FRANCA) ÁREA 4 HAS Y 9.415 M2 EN 4 LOTES ASI (Y COMO CONSECUENCIA DE LA LICENCIA DE URBANISMO 18-1-0218-LU DE MAYO 3 DE 2018 PRIMERA CURADURIA URBANA):

AREA CESION EQUIPAMIENTOS DE 2.668.21 M2

AREA CESION ZONA VERDE DE 3.976,47 M2

AREA CESION ZONA VERDE DE INTERES AMBIENTAL DE 4.962,63 M2

AREA CESION VIA PUBLICA COLECTORA DE 2.633,95 M2

AREA CESION VIA LOCAL DE 701,32 M2

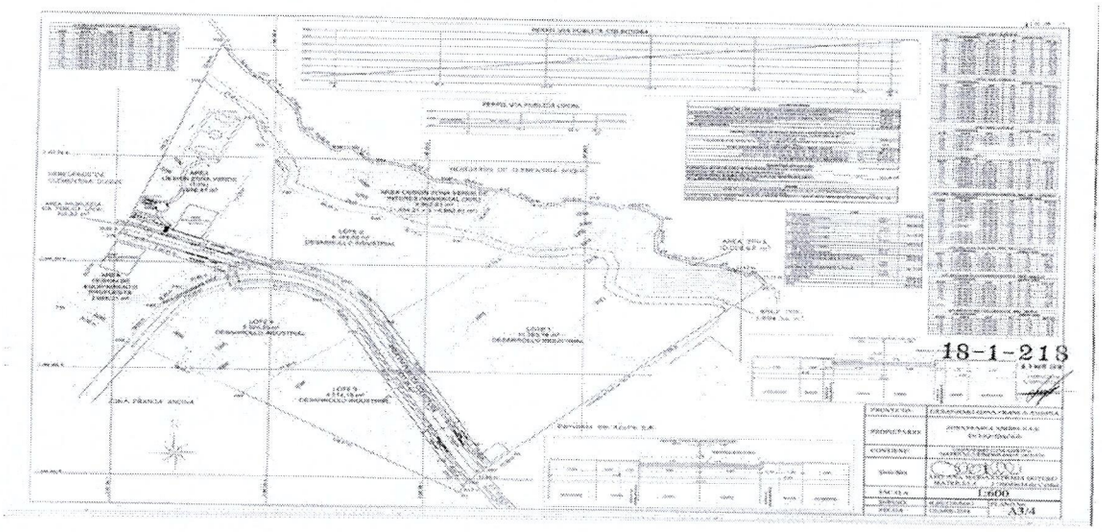
LOTE 1 DE 16.283,16

LOTE 2 DE 8.148,58

LOTE 3 DE 4.514,18 M2

LOTE 4 DE 5.526,50 M2

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com



11. ESCRITURA 966 DE JULIO 16 DE 2018

OBJETO: CORRECCION ESCRITURA 826 – CESION OBLIGATORIA AL MUNICIPIO DE LOS LOTES CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS, ZONAS VERDES Y VIAS Y CONDICION RESOLUTORIA

12. ESCRITURA 8.303 DE DICIEMBRE 18 DE 2018

OBJETO: DESENGLOBE LOTE 2 DE 161.067 M2 EN 9 LOTES Y CESIÓN OBLIGATORIA CON CONDICION RESOLUTORIA (LICENCIA DE MODIFICACIÓN DEL URBANISMO Nº 18-1-0655 – MD PRIMERA CURADURIA URBANA), ASI:

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

AREA DE CESIÓN EQUIPAMIENTOS DE 9.909,38

AREA DE INTERES AMBIENTAL 1 DE 1.642 M2

AREA DE INTERES AMBIENTAL 2 DE 3.642 M2

AREA DE CESION 1 (ESPACIO PUBLICO – ZONA VERDE) DE 16.996

AREA DE CESION 2 PARA ESPACIO PUBLICO DE 3.052,62

AREA DE CESION VIA PUBLICA COLECTORA DE 10.800. M2

LOTE 1 DE 3.537 M2

LOTE 2 DE 3.536 M2

LOTE 3 DE 25.795 M2

LOTE 4 DE 7.947 M2

LOTE 5 DE 15.860 M2

LOTE 6 DE 12.064 M2

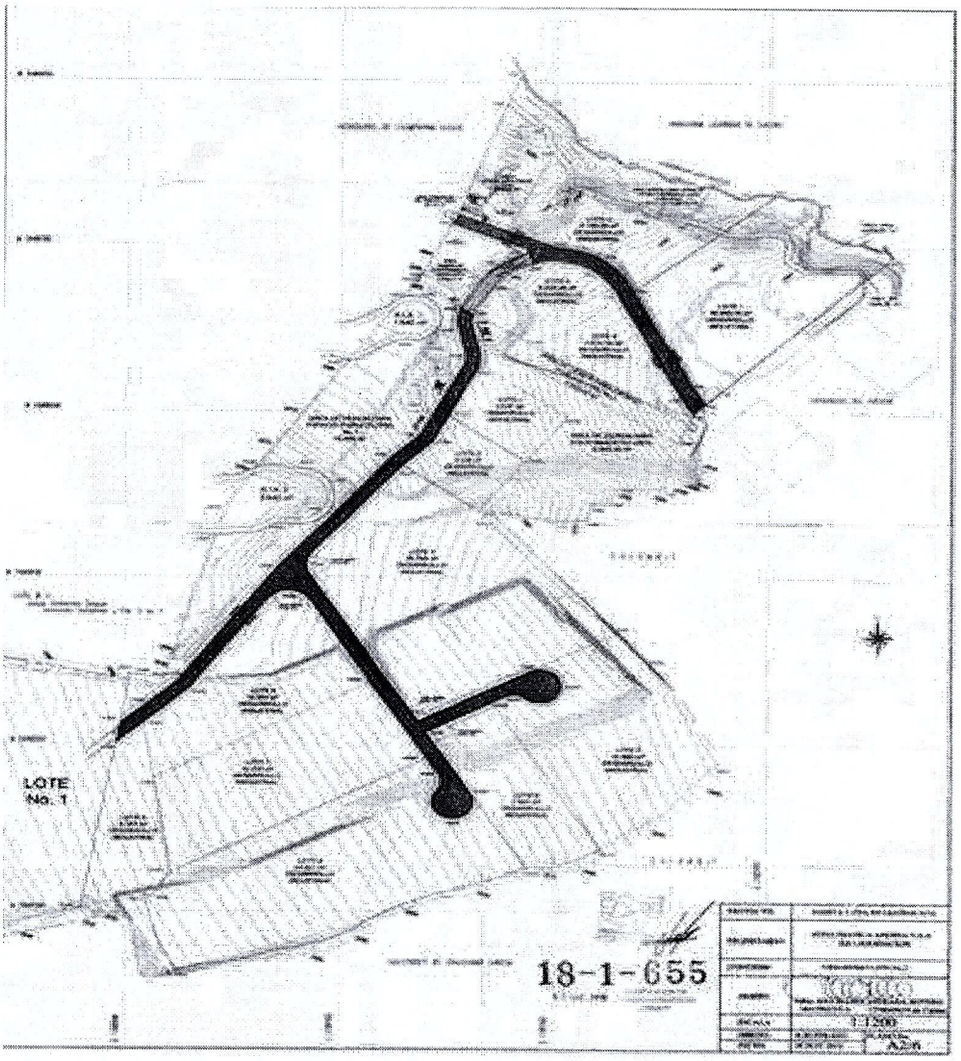
LOTE 7 DE 15.276 M2

LOTE 8 DE 24.827 M2

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

Nelson Uribe Ramírez
Abogado Urbanista

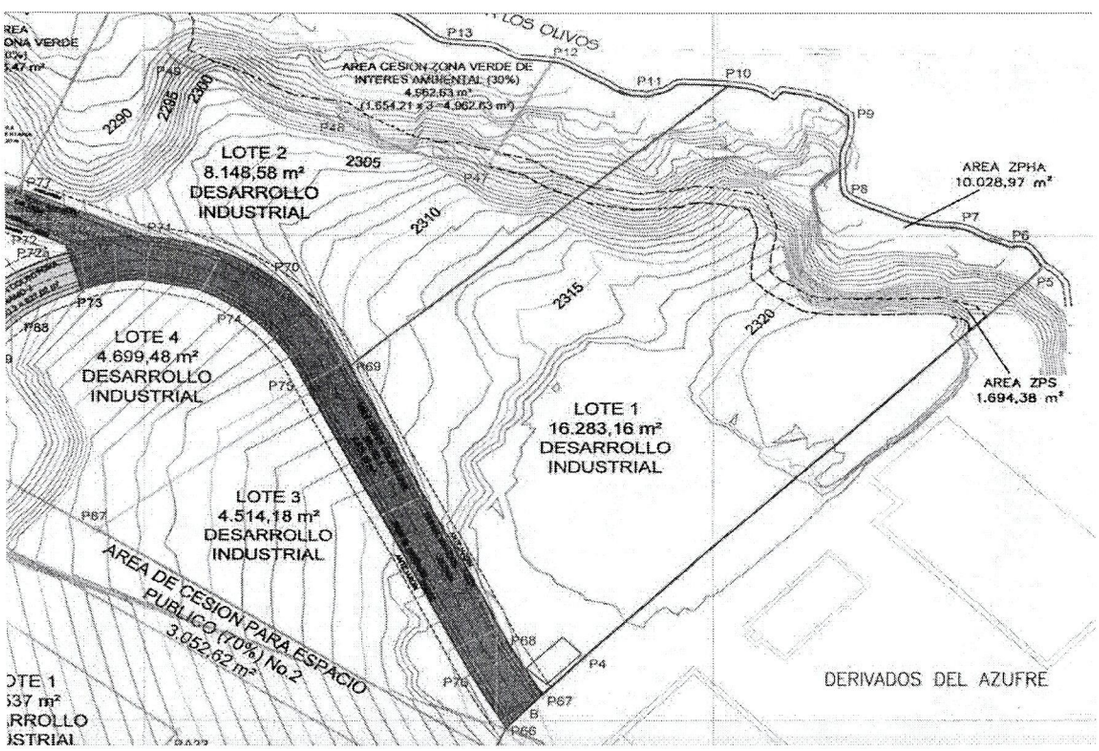
LOTE 9 DE 6.183 M2



(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

13. ESCRITURA 8503 DE DICIEMBRE 21 DE 2018

OBJETO: VENTA DE ZONA FRANCA ANDINA EN LIQUIDACION A ALS PROVIDENCIA SAS LOTE 1 AREA 16.283,16 M2 (CESIÓN DE ADJUDICACIÓN A SUPER DE ALIMENTOS QUE CEDE ESA ADJUDICACIÓN A ALS PROVIDENCIA) (VENTA COMO CUERPO CIERTO CLAUSULA PRIMERA PARÁGRAFO)



(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

Nelson Uribe Ramírez

Abogado Urbanista

ANTECEDENTES :1) Primero: Que la sociedad **SUPER DE ALIMENTOS S.A.S NIT 890.805.267-4,** participo como oferente en el Proceso de selección abreviada 2018-022 en el cual fue vendido **UN LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1 UBICADO EN EL SECTOR DE MALTERIA, PARQUE INDUSTRIAL JUANCHITO ANTES SABOYA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE CALDAS.** Resultante del desenglobe autorizado mediante licencia de Urbanismo Numero 18-1-0218-LU de la Curaduria Primera de Manizales. 2) Segundo: que la sociedad **SUPER DE ALIMENTOS S.A.S NIT 890.805.267-4,** resultó adjudicado de la subasta, por lo cual tiene el derecho para que **ZONA FRANCA ANDINA S.A.S. en LIQUIDACION, con NIT. 900318911-6,** escriture los derechos sobre el mencionado inmueble. 3) Tercero: que mediante documento privado la sociedad **SUPER DE ALIMENTOS S.A.S NIT 890.805.267-4**, **CEDIÓ** los derechos que le correspondían en el mencionado proceso de selección abreviada número 2018-022, para la compra y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

escrituración del inmueble a la sociedad **ALS PROVIDENCIA S.A.S, NIT. 901.209.457-1**, documento que se protocoliza con el presente instrumento público. Acto autorizado por **ZONA FRANCA ANDINA S.A.S. en LIQUIDACION, con NIT. 900318911-6,** en virtud del pago pleno del bien enajenado. **CLAÚSULAS: PRIMERA – Objeto del contrato:** Que **la Sociedad denominada ZONA FRANCA ANDINA S.A.S. en LIQUIDACION,** con **NIT. 900318911-6,** TRANSFERIR, A TÍTULO DE **COMPRAVENTA**, A FAVOR DE **ALS PROVIDENCIA S.A.S NIT 901209457-1**, el derecho de dominio y la posesión material sobre el siguiente inmueble: **UN LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1 UBICADO EN EL SECTOR DE MALTERIA, PARQUE INDUSTRIAL JUANCHITO ANTES SABOYA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE CALDAS.** Con un área de 16.283,16 M2, determinado por lo siguientes linderos ### partiendo del punto P4, en coordenadas

(321) 817 9344

aboganur@gmail.com

(...)



0108000000600001000000000. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PARTE**

Papel notarial para uso exclusivo en la copia pública – No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Aa057044154

COMPRADORA manifiesta conocer las reglamentaciones de urbanismo y del medio ambiente, en especial la Resolución No. 18-1-02018-LU del 3 de mayo de 2018 expedida por la Curaduría Primera Urbana de Manizales, por medio de la cual se autorizó la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo, posteriormente modificada mediante Resolución No 18-1-0655-MD del 12 de diciembre de 2018 y todas las demás que le sean aplicables y que hayan sido expedidas por las autoridades correspondientes para los inmuebles objeto de esta compraventa. Así mismo, declara conocer el estado material actual del mismo, sus áreas y linderos específicos, servidumbres no inscritas y en tal virtud manifiesta que conoce y acepta la reglamentación vigente en materia de servicios públicos y su disponibilidad, a la cual están sometidos los inmuebles objeto de la presente compraventa, así como los usos previstos en los correspondientes reglamentos y normas de urbanismo, en un todo de acuerdo con las previsiones legales y reglamentarias que sean aplicables y renuncia a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante LA VENDEDORA por este motivo **SEGUNDA: TRADICION:** El inmueble anteriormente

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

14. ESCRITURA 2.665 DE DICIEMBRE 28 DE 2018

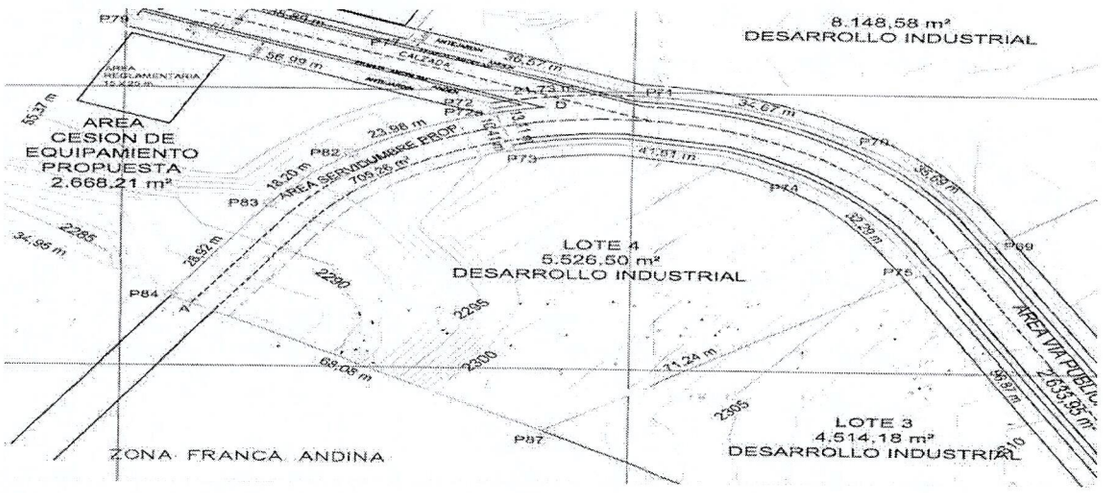
OBJETO:

A. DESENGLOBE

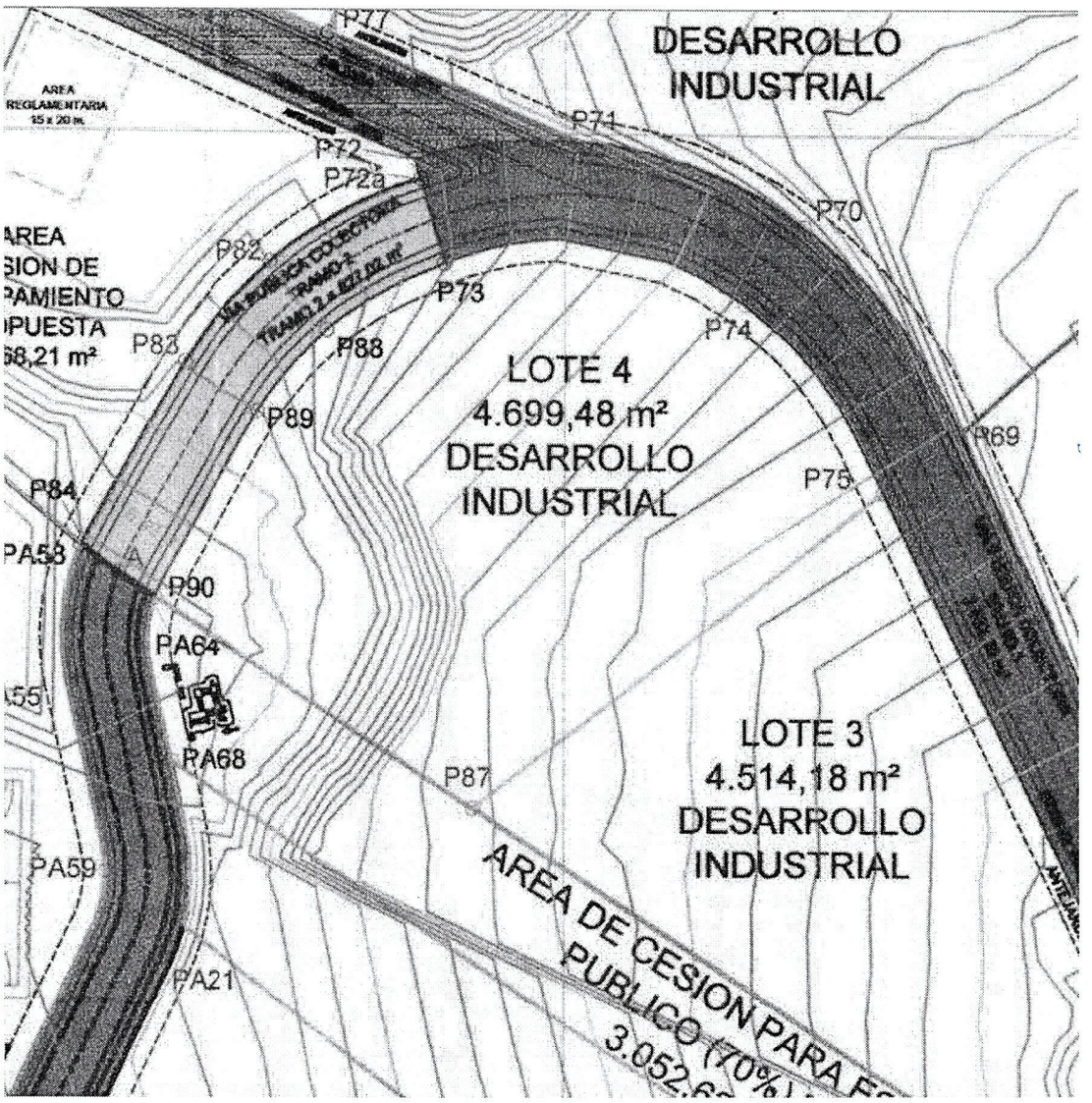
LOTE 4 AREA 5.526,50 M2 (LICENCIA DE URBANISMO 18-1-0218-LU DE MAYO 3 DE 2018 PRIMERA CURADURIA URBANA). GENERA 2 LOTES DERIVADOS DEL LOTE 4 (MODIFICACION DEL URBANISMO RES 18-1-2018-LU CON LA RES 18-1-0655-MD, ASI:

- LOTE 4 DE 4.699,48 M2

- VIA PUBLICA COLECTORA TRAMO 2 DE 827,02 M2



(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

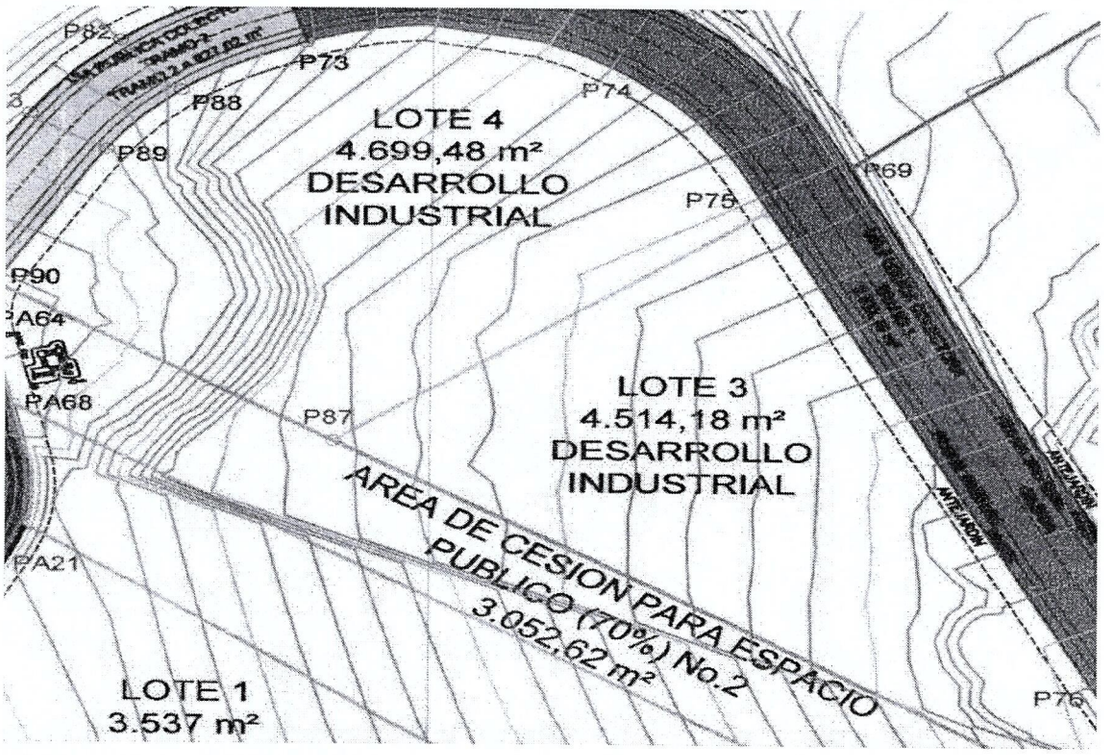


(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

B. CESIÓN A TITULO GRATUITO Y CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA (ZONA FRANCA ANDINA S.A.S.)

C. VENTA DE ZONA FRANCA ANDINA S.A.S. A KRIPTON S.A.S

COMPRAVENTA DEL LOTE 3 Y LOTE 4 NUEVO DE ESTA ESCRITURA DE ZONA FRANCA EN LIQUIDACIÓN A KRIPTON S.A.S.



(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de cabida y linderos, los inmuebles se vende como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PARTE COMPRADORA** manifiesta conocer

(...)

contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PARTE COMPRADORA** manifiesta conocer las reglamentaciones de urbanismo y del medio ambiente, en especial la Resolución No. 18-1-02018-LU del 3 de mayo de 2018 expedida por la Curaduría Primera Urbana

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

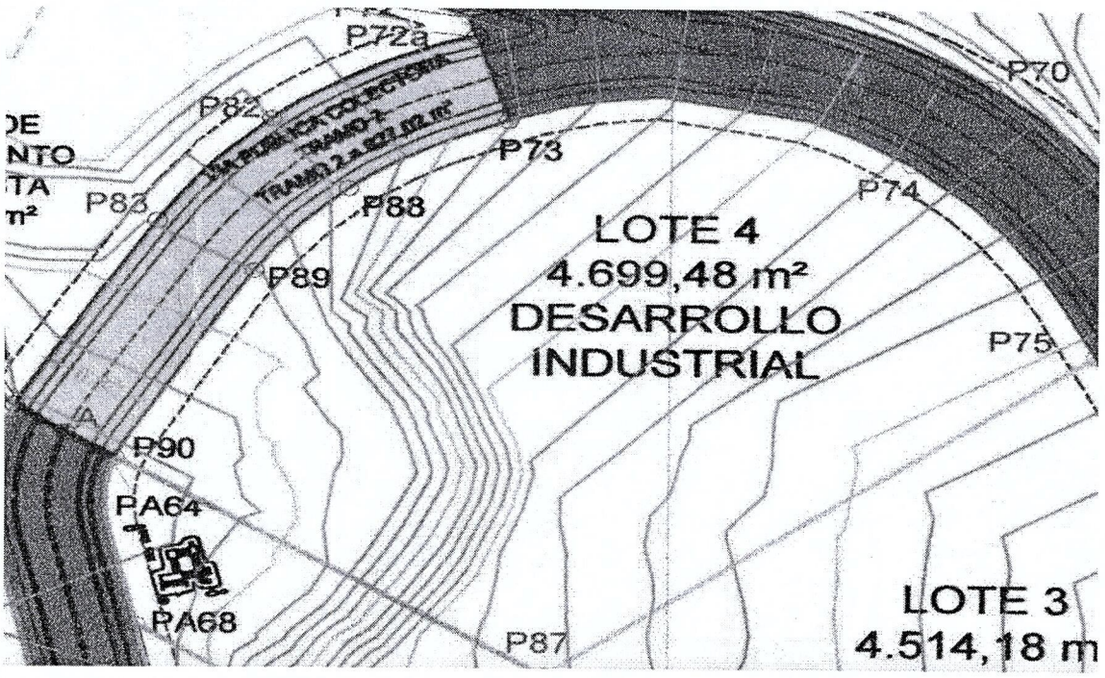
16

de Manizales, por medio de la cual se autorizó la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo, posteriormente modificada mediante Resolución No. 0655-MD del 12 de diciembre de 2018 y todas las demás que le sean aplicables y que hayan sido expedidas por las autoridades correspondientes para los inmuebles objeto de esta compraventa. Así mismo, declara conocer el estado material actual del mismo, sus áreas y linderos específicos, servidumbres no inscritas y en tal virtud manifiesta que conoce y acepta la reglamentación vigente en materia de servicios públicos y su disponibilidad, a la cual están sometidos los inmuebles objeto de la presente compraventa, así como los usos previstos en los correspondientes reglamentos y normas de urbanismo, en un todo de acuerdo con las previsiones legales y reglamentarias que sean aplicables y renuncia a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante LA VENDEDORA por este motivo **SEGUNDA: TRADICION:** Los inmuebles anteriormente identificados hicieron

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

D. ENGLOBE

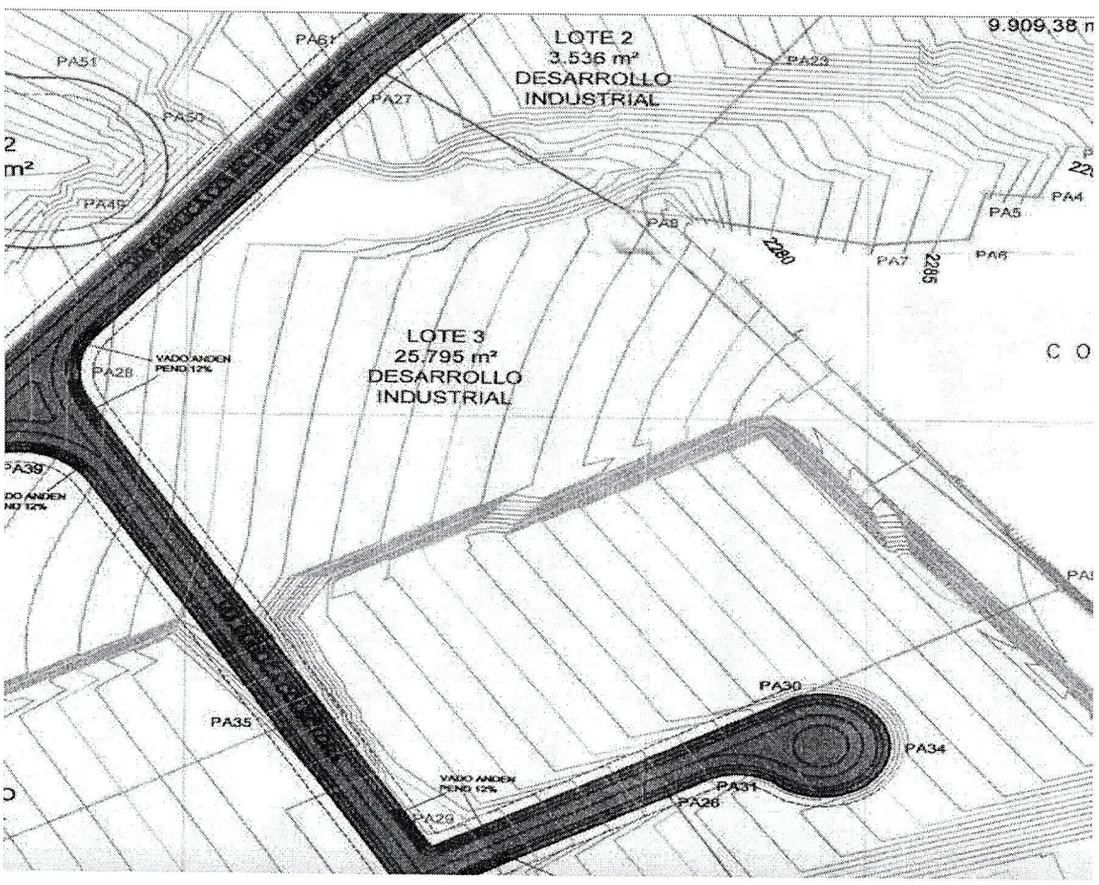
KRIPTON ENGLOBA LOS LOTES 3 Y 4 QUE ADQUIERE EN UN LOTE DE 9.213,66 M2



(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

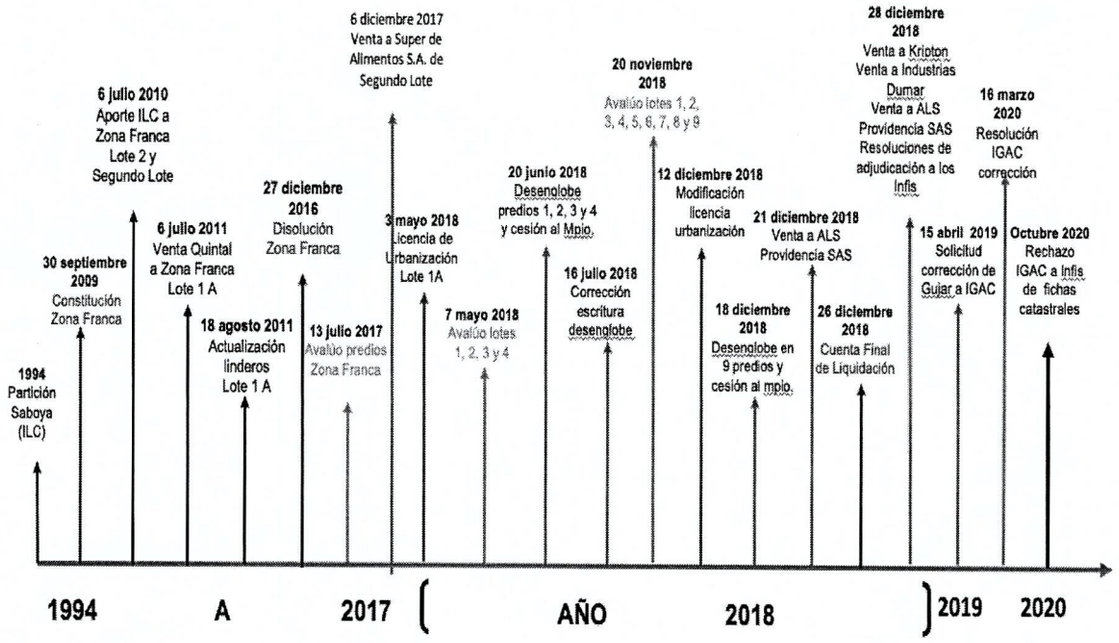
15. ESCRITURA 1998 DE DICIEMBRE 28 DE 2018

OBJETO: VENTA DE ZONA FRANCA ANDINA EN LIQUIDACION A INDUSTRIAS DUMAR SAS DEL LOTE NUMERO 3 DE 25.795 M2



(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

16. LINEA DE TIEMPO



FUENTE: INFICALDAS

17. PRESENTACION POWER POINT DE ANALISIS PROGRESIÓN CATASTRAL

18. LICENCIA DE URBANIZACIÓN

19. MODIFICACIÓN LICENCIA DE URBANIZACIÓN

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

20. RESOLUCION N° 23-1-0200-RV REVALIDACIÓN LICENCIA RESOLUCION N°18-1-0218-LU

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS RESULTANTES

Del análisis minucioso de la información entregada y que se relaciona pormenorizadamente en el acápite previo, pueden efectuarse las siguientes conclusiones en relación con el objeto contractual respecto de la viabilidad jurídica de la modificación de la licencia urbanística vigente sobre los predios propiedad de INFICALDAS en el sector denominado zona industrial (ZONA FRANCA) del Municipio de Manizales y, por cuenta de ello, de la reconfiguración de los limites exteriores e interiores de los predios originarios y resultantes del mismo.

Como quiera que la licencia de urbanización otorgada por Resolución **N°18-1-0218-LU**, que fuera modificada por la resolución **N° 18-1-0655 – MD,** fue revalidada con ocasión de la Resolución **N° 23-1-0200-RV REVALIDACIÓN**, existe la posibilidad jurídica de realizar las modificaciones que sean necesarias sobre los predios objeto de la licencia de revalidación.

El Decreto 1077 de 2015 dispone, al efecto, lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias.*** *Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una*

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida (...)

***Parágrafo. <u>La revalidación podrá ser objeto de modificaciones</u>** (...)"*
(Resaltado y subrayado fuera de texto)

Desde luego, esta modificación eventual resulta necesaria y servirá como antecedente para poder adelantar todas las actuaciones de carácter civil y administrativo que permitan resciliar, resolver o modificar los diversos negocios jurídicos relacionados con las subdivisiones, cesiones obligatorias y compraventas de los inmuebles que fueron alinderados e individualizados jurídicamente con ocasión de la licencia de urbanización.

Ahora; como quiera que la modificación de la licencia de revalidación se origina en la necesidad de ajustar los límites "exteriores" del proyecto urbanístico inicialmente aprobado (pues desbordaron los límites jurídicos de los predios que eran su objeto) pero, también, en la necesidad de cambiar la delimitación de los predios definidos y espacializados internamente para poder asumir las cargas por cesiones obligatorias (espacio público y equipamientos colectivos) que se entregaron por fuera de dichos límites jurídicos prediales, resulta imperativo valorar las condiciones en que los predios "internos" fueron vendidos por la entidad pública a los particulares, para

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

comprender si ellos deben participar en el reparto sobreviniente de esas cargas urbanísticas que quedan pendientes de determinar y localizar.

Se insiste, con especial énfasis, en aquellos predios vendidos a los particulares interesados pero de manera sobrevinientes a la licencia de urbanización originaria y la modificada (y ahora revalidada).

Al valorar los títulos correspondientes de esas adquisiciones, los mismos fueron adquiridos bajo dos consideraciones legales específicas:

1. Que fueron vendidos como **CUERPO CIERTO** y,

2. Que fueron adquiridos con fundamento en las licencias urbanísticas que autorizaron su existencia y delimitación, que los evidenciaron como **ÁREA ÚTIL**, es decir, sin carga urbanística alguna por concepto de cesión obligatoria.

El ya referido Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.1.1, sobre **DEFINICIONES**, contempla tres (3) definiciones que es necesario comprender, así:

> ***"ARTICULO 2.2.1.1 Definiciones**. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:*
>
> *(...)*

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

Área bruta. *Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.*

(...)

Área neta urbanizable. *Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.*

(...)

Área útil *Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente* ***a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización****. (...)"*
(Resaltado y subrayado fuera de texto)

Asi, conforme a los títulos de compraventa respectivos, resulta **LITERALMENTE** obvio que fueron adquiridos bajos las **CONDICIONES URBANÍSTICAS** determinadas en las licencias urbanística otorgadas y, por tanto, adquiridos como **ÁREA ÚTIL**, pues las cesiones obligatorias no sólo estaban ubicadas por fuera de sus límites sino que ya habían sido "incorporadas" por escritura pública a nombre del Municipio de Manizales.

Por consecuencia, entonces, los actos jurídicos necesarios para corregir los límites de los predios "internos" vendidos a los particulares como consecuencia de las subdivisiones sobrevinientes autorizadas por las licencias urbanísticas ya referidas,

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

deben preservar su integridad como **ÁREA ÚTIL** y, por tanto, ha de ser el **VENDEDOR** quien asuma la responsabilidad sobre las obligaciones urbanísticas (cesiones obligatorias) derivadas del **EQUÍVOCO URBANÍSTICO** y, eventualmente, con cargo a los predios cuya propiedad aún conserva

Estos predios que aún conserva la entidad en propiedad, desde luego continúan en el mercado y pueden ser enajenados en la oportunidad que la entidad lo estime oportuno, pero desde luego advirtiendo explícitamente (a mi parecer) las condiciones actuales en que serían adquiridos por quienes demuestren interés, toda vez que sobre los mismos resultará eventualmente necesaria la reconfiguración de límites prediales perimetrales a que se hizo previamente alusión y, muy especialmente, que los mismos deben "soportar" las cargas urbanísticas del proyecto de urbanización cuya modificación debe realizarse, por cuenta del equívoco urbanístico previamente relacionado.

Por tanto, debe advertirse que los mismos se enajenan como área bruta y no como área útil, de la cual habrá de descontarse el área que resulte necesaria para cumplir con los porcentajes de cesión obligatoria que indebidamente se dispusieron en predios ajenos.

Y, por legal procedencia, sobre los mismos ha de proceder actualmente el otorgamiento de las licencias urbanísticas de construcción que correspondan,

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com

seguramente siempre teniendo la previsión y cuidadoso cálculo de imaginar el desarrollo constructivo sobre "espacios" de los predios que puedan ser dimensionados como inmodificables por virtud de las correcciones que tanto se han advertido previamente, si ello se pudiese prever con algún grado de certidumbre.

Es mi concepto.

Cordialmente,



NELSON URIBE RAMIREZ

Abogado Urbanista

(321) 817 9344
aboganur@gmail.com