



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0087

RESOLUCIÓN No. 23-2-0170-MD
Manizales, 05 de junio de 2023

POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN 21-2-0437-LP

LA CURADORA URBANA NÚMERO DOS 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 POR EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICACIONES

CONSIDERANDO:

1. Que el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, otorgaron y reglamentaron las funciones de los Curadores Urbanos, entre las que se encuentran la expedición de las licencias de urbanización, parcelación, construcción y subdivisión, entre otras.
2. Que LA HACIENDA EL ROSARIO S.A. con NIT 900109175-5 representada legalmente por ALEJANDRO ECHEVERRI JARAMILLO con cédula de ciudadanía No. 16.072.284 y LOS NOGALES LONDOÑO S.A. con NIT 900178023-9 5 representada legalmente por ADRIANA BOTERO LONDOÑO con cédula de ciudadanía No 25.234.757, quienes en adelante se denominarán LAS TITULARES, radicaron en este despacho el día 12 de abril de 2023 la solicitud para obtener modificación a Licencia urbanística de parcelación vigente, para lo cual adjuntaron los documentos exigidos en el Decreto 1077- 2015.
3. El proyecto presentado corresponde a solicitud de modificación a licencia vigente 21-2-0437-LP. licencia de parcelación en suelo suburbano para la constitución de lotes “EL ROSARIO CAMPESTRE” para pasar de 54 a 53 lotes y cambio de localización de la portería del condominio en el predio localizado en la Vereda El Rosario.
4. Que el proyecto se revisa con base a los requerimientos de:
 - o *Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial.*
 - o *Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificatorios.*
 - o *Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente)*
5. Las intervenciones por realizar son exclusivamente la modificación de la cantidad de lotes, que pasa de ser 54 aprobados en la licencia anterior a ser 53 (se elimina el lote 46) y la reubicación por temas geotécnicos de la portería del condominio, lo que incluye una actualización en un perfil vial. Todos los componentes urbanísticos de la licencia inicial quedan vigentes.
6. Que mediante acta No. 002 del 3 de abril de 2023 en asamblea extraordinaria los copropietarios de la Parcelación “EL ROSARIO CAMPESTRE” PROPIEDAD HORIZONTAL autorizaron la modificación de los planos de



reglamento de propiedad horizontal y el trámite de licencia de construcción de la Portería y el kiosco comunal.

7. Que mediante acta de observaciones Número 0103-2023 de mayo 9 de 2023, notificada el 10 de mayo de 2023 se solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto urbanístico y estructural.
8. Que el día 12 de mayo de 2023, presentan nuevos planos urbanísticos y estructurales con correcciones.
9. Que mediante revisión revJG1205_3 realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 12 de mayo de 2023, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.
10. Que mediante revisión revH2605_2 realizada por el Arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio el 26 de mayo de 2023, se verificó el proyecto urbanístico quedando aprobado.
11. Que con la presente revisión se aprueban ocho (8) planos urbanísticos y diez (10) planos con diseños geométricos de vías en medio digital.
12. Que analizada la documentación se encontró que se dio cumplimiento a las normas de urbanización y construcción vigentes en el Municipio de Manizales consagradas en los Decretos 1077 de 2015 y sus modificatorios, Acuerdo 0958 de 2017 (Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales), Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente) por parte del Proyecto.
13. Que el Proyecto urbanístico está presentado por la arquitecta CRISTINA EMILIA ECHEVERRY TRUJILLO con Matrícula 1770029058 y la arquitecta ANGELA MARIA VELEZ con Matrícula 1700-11320, el proyecto estructural está presentado por el ingeniero ANDRES EMILIO PAZ GONZALEZ con Matrícula 17202-64460 y el urbanizador responsable es el ingeniero JUAN GONZALO CAMILO ARANGO DELGADO con Matrícula 25700-55707.
14. Que la Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de esta licencia urbanística y las copias de las certificaciones que acreditan su experiencia (exigidas en el numeral 7 del artículo 1 de la resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), reposan en el expediente.
15. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherente a las obras enmarcadas dentro de la presente Licencia de Construcción y tiene por objeto: **MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE 21-2-0437-LP. LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO SUBURBANO PARA LA CONSTITUCIÓN DE LOTES “EL ROSARIO CAMPESTRE”**, localizado en los predios denominados LA ARBOLEDA / PLAN DE LA CASA / POSTERIOR DE LA CASA Lo 2 Vereda EL ROSARIO así:

CUADRO DE ÁREAS PARCELACIÓN EL ROSARIO							
		LICENCIA DE PARCELACION 21-2-0437-LP		MODIFICACION		PROYECTO	
AREA BRUTA DE LOTES SUBURBANOS Y RURALES		195.949,90					
Plan de la casa Mat 100-112175		163.568,06					



La Arboleda Mat 100-164447		11.873,17				
Posterior de la casa Lo Mat 100-71003		20.508,67				
AREA BRUTA DE LOTES PROYECTO (EN SUELO SUBURBANO)			149.464,59			149.464,59
Plan de la casa	143.639,97					149.464,59
La Arboleda	1.545,05					
Posterior de la casa Lo Mat 100-71003	4.279,57					
AFECTACIONES			31.522,53			31.522,53
Afectaciones áreas de conservación y protección de recursos naturales y paisajísticos						
Protección de cauce		5.594,84				5.594,84
Suelo de protección		17.199,20				17.199,20
	14.374,20				14.374,20	
	1.262,00				1.262,00	
	1.563,00				1.563,00	
Afectaciones Infraestructura sistema vial principal						
Zona de reserva o exclusión Ley 1228	935,30				935,30	
	3.069,00				3.069,00	
	4.188,74				4.188,74	
Area via existente	535,45				535,45	
ÁREA NETA URBANIZABLE ANU			117.942,06			117.942,06
DENSIDAD (Ficha Normativa Suelo Rural Suburbano Anexo 4 - POT Acuerdo 958 de 2017)						
Viviendas / Ha Bruta			7,00			7,00
Área bruta de terreno en Ha			14,95			14,95
Número máximo de viviendas permitidas			104,63			104,65
Número de viviendas proyectadas			54,00	1,00		53,00
CESIONES REQUERIDAS ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Art 1.2.2.1.1 - Anexo 5 POT Ac 958/ 2017)						
ÁREA NETA URBANIZABLE ANU			117.942,06			117.942,06
CLASE DE PROYECTO			VU			VU
CESIONES ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO SOBRE ANU			0,25			0,25
CESION PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO			29.485,52			29.485,52
Equipamiento 30%			8.845,65			8.845,65
Espacio Público 70%			20.639,86			20.639,86



Dotación de espacio público según rango del área de cesión E.P (mas de 20.000m2	-Tres (3) Unidades integrales recreativas.			-Tres (3) Unidades integrales recreativas.		
	-Dos (2) Canchas múltiples			-Dos (2) Canchas múltiples		
CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO DISPUESTO						
EQUIPAMIENTO 30%	En cumplimiento del numeral 7 del artículo 1.2.2.1.1 del Anexo Normas Generales del POT se cancelará en dinero al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal EEP y Espacio Público					
ESPACIO PÚBLICO 70%			20.639,86			20.639,86
ÁREA CESIÓN 1-Guadual		4.829,57			4.829,57	
ÁREA CESIÓN 2		1.978,41			1.978,41	
ÁREA CESIÓN 3-Parque		7.459,90			7.459,90	
Cesiones en suelo de protección máximo 30%		6.371,98			6.371,98	
Suelo de protección 1:3 = 17199,2/3	5.733,07			5.733,07		
Retiro de quebrada 1:3 = 1916,74/3	638,91			638,91		
CESIÓN COMUNAL DISPUESTA						
ÁREA DE CESIÓN COMUNAL		0,07			0,07	
Area máxima a construir	24.845,71	1.739,20		24.763,80	1.733,47	
Área propuesta Cesión Comunal			6.134,26			6.456,30
Área común portería 1				90,75	90,75	
Área común portería 2	263,00			-2,16	260,84	
Área común recreativa (Kiosko, cancha tenis, juegos infantiles)	4.390,66				4.390,66	
Área común para tanque de aprovisionamiento	1.480,60			233,45	1.714,05	
SUB-TOTALES AREAS CESIÓN COMUNAL				322,04		6.456,30
CUADRO ÁREA LOTES						
ÁREA ÚTIL LOTES			79.140,94	-277,05		78.863,89
ÁREA LOTES MODIFICADOS (3,4,8,9,12,13,14,19,20,21,46,47,48, 49)		21.636,02				
ÁREA LOTES EN ZONA DE RESERVA O EXCLUSIÓN LEY 1228			2.401,66			2.401,66
ÁREA LOTES EN ZONA DE RETIRO DE QUEBRADA			3.678,09			3.678,09
ÁREA TOTAL DE LOTES			85.220,69	-277,05		84.943,64
CUADRO RESUMEN ÁREAS PARCELACIÓN						
ÁREA SUBURBANA			149.464,59	MODIFICACI		149.464,59



		ÓN	
AREA ÚTIL LOTES		79.140,94	-277,05
CESIÓN ÁREA COMUNAL COPROPIEDAD		6.134,26	322,04
Área comunal 1 Zona verde Portería	263,00		
Lote Portería			
Área comunal 2 (Recreativa)	4.390,66		
Área comunal 3 para tanque de aprovisionamiento	1.480,60		
VÍAS		18.398,98	-44,99
Área cesión vías, andenes, parq visitantes y senderos	18.398,98		
AFECTACIONES		31.522,53	31.522,53
Zona de reserva o exclusión LEY 1228	8.193,04		
Área vía existente	535,45		
Suelo de protección (menos 1:3 para EP)	17.199,20		
Retiro de quebrada (menos 1:3 para EP)	5.594,84		
CESIÓN ESPACIO PUBLICO		14.267,88	14.267,88
TOTAL		149.464,59	149.464,59

Total modificación 644.08 m²

AREA DE LOTES				I.O. = 0,20	I.C. = 0,30
LOTE	AREA LOTE	AREA RETIRO DE QUEBRADA/LEY 1228	AREA TOTAL LOTE	AREA OCUPACIÓN	AREA CONSTR
1,00	1.662,71	3,16	1.665,87	332,54	498,81
2,00	1.382,01	562,74	1.944,75	276,40	414,60
3,00	1.502,23	658,50	2.160,73	300,45	450,67
4,00	1.379,94		1.379,94	275,99	413,98
5,00	1.809,78	266,16	2.075,94	361,96	542,93
6,00	1.873,79	264,05	2.137,84	374,76	562,14
7,00	1.710,63	262,22	1.972,85	342,13	513,19
8,00	1.575,56	384,83	1.960,39	315,11	472,67
9,00	1.218,05		1.218,05	243,61	365,42
10,00	1.484,59		1.484,59	296,92	445,38
11,00	1.272,76		1.272,76	254,55	381,83
12,00	1.505,58		1.505,58	301,12	451,67
13,00	1.205,34		1.205,34	241,07	361,60
14,00	1.861,99		1.861,99	372,40	558,60
15,00	1.587,88		1.587,88	317,58	476,36
16,00	1.569,39		1.569,39	313,88	470,82
17,00	1.557,09		1.557,09	311,42	467,13
18,00	1.553,87		1.553,87	310,77	466,16
19,00	1.529,54		1.529,54	305,91	458,86
20,00	1.834,20		1.834,20	366,84	550,26
21,00	1.800,91		1.800,91	360,18	540,27



22,00	1.663,04	1.005,84	2.668,88	533,78	800,66
23,00	1.802,28	853,39	2.655,67	531,13	796,70
24,00	1.281,41		1.281,41	256,28	384,42
25,00	1.381,18		1.381,18	276,24	414,35
26,00	1.394,86		1.394,86	278,97	418,46
27,00	1.383,23		1.383,23	276,65	414,97
28,00	1.624,34		1.624,34	324,87	487,30
29,00	1.606,51		1.606,51	321,30	481,95
30,00	1.334,99		1.334,99	267,00	400,50
31,00	1.392,64		1.392,64	278,53	417,79
32,00	1.171,01		1.171,01	234,20	351,30
33,00	1.337,40		1.337,40	267,48	401,22
34,00	1.533,89		1.533,89	306,78	460,17
35,00	1.387,54		1.387,54	277,51	416,26
36,00	1.494,07		1.494,07	298,81	448,22
37,00	1.404,44		1.404,44	280,89	421,33
38,00	1.280,06		1.280,06	256,01	384,02
39,00	1.149,53	807,51	1.957,04	391,41	587,11
40,00	1.039,90	649,71	1.689,61	337,92	506,88
41,00	1.189,40		1.189,40	237,88	356,82
42,00	1.130,08		1.130,08	226,02	339,02
43,00	1.174,07		1.174,07	234,81	352,22
44,00	1.268,05		1.268,05	253,61	380,42
45,00	1.242,51		1.242,51	248,50	372,75
46,00	*		0,00	0,00	0,00
47,00	1.981,85		1.981,85	396,37	594,56
48,00	1.981,87		1.981,87	396,37	594,56
49,00	1.981,91		1.981,91	396,38	594,57
50,00	1.313,16		1.313,16	262,63	393,95
51,00	1.263,27		1.263,27	252,65	378,98
52,00	1.749,40		1.749,40	349,88	524,82
53,00	1.781,56		1.781,56	356,31	534,47
54,00	1.266,60	361,64	1.628,24	325,65	488,47
ÁREA TOTAL	78.863,89	6.079,75	84.943,64	16.508,40	24.762,59

16. Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura pública descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
2214	1-11-2022	QUINTA	149.464.59	100-249453	00-02-00-00-0018-0238-0-00-00-0000 00-02-00-00-0018-0078-0-00-00-0000 00-02-00-00-0018-0077-0-00-00-0000

17. Que el Diseño Estructural se ciñe a las disposiciones que contempla el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistente).



18. Que el 26 de mayo de 2023 mediante oficio SCU 0820-2023 se expide el Acto de Viabilidad para el pago de expensas por cargo variable.
19. Que el 30 de mayo de 2023 se presentaron comprobantes de pago de las expensas por cargo variable.

En mérito de lo expuesto:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder Modificación a Licencia de Parcelación 21-2-0437-LP, en los predios denominados LA ARBOLEDA / PLAN DE LA CASA / POSTERIOR DE LA CASA Lo 2 Vereda EL ROSARIO con folio de matrícula 100-249453 propiedad de las sociedades HACIENDA EL ROSARIO S.A. con NIT 900109175-5 representada legalmente por ALEJANDRO ECHEVERRI JARAMILLO con cédula de ciudadanía No. 16.072.284 y LOS NOGALES LONDOÑO S.A. con NIT 900178023-9 5 representada legalmente por ADRIANA BOTERO LONDOÑO con cédula de ciudadanía No 25.234.757, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
2214	1-11-2022	QUINTA	149.464.59	100-249453	00-02-00-00-0018-0238-0-00-00-0000 00-02-00-00-0018-0078-0-00-00-0000 00-02-00-00-0018-0077-0-00-00-0000

ARTÍCULO SEGUNDO: Objeto, MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE 21-2-0437-LP. LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO SUBURBANO PARA LA CONSTITUCIÓN DE LOTES “EL ROSARIO CAMPESTRE”, así:

CUADRO DE ÁREAS PARCELACIÓN EL ROSARIO							
			LICENCIA DE PARCELACION 21-2-0437-LP	MODIFICACION	PROYECTO		
AREA BRUTA DE LOTES SUBURBANOS Y RURALES			195.949,90				
Plan de la casa Mat 100-112175		163.568,06					
La Arboleda Mat 100-164447		11.873,17					
Posterior de la casa Lo Mat 100-71003		20.508,67					
AREA BRUTA DE LOTES PROYECTO (EN SUELO SUBURBANO)			149.464,59		149.464,59		
Plan de la casa	143.639,97						149.464,59
La Arboleda	1.545,05						
Posterior de la casa Lo Mat 100-71003	4.279,57						
AFECTACIONES			31.522,53		31.522,53		
Afectaciones áreas de conservación y protección de recursos naturales y paisajísticos							



Protección de cauce		5.594,84			5.594,84
Suelo de protección		17.199,20			17.199,20
	14.374,20			14.374,20	
	1.262,00			1.262,00	
	1.563,00			1.563,00	
Afectaciones Infraestructura sistema vial principal		8.728,49			8.728,49
Zona de reserva o exclusión Ley 1228	935,30			935,30	
	3.069,00			3.069,00	
	4.188,74			4.188,74	
Area via existente	535,45			535,45	
ÁREA NETA URBANIZABLE ANU			117.942,06		117.942,06
DENSIDAD (Ficha Normativa Suelo Rural Suburbano Anexo 4 - POT Acuerdo 958 de 2017)					
Viviendas / Ha Bruta			7,00		7,00
Área bruta de terreno en Ha			14,95		14,95
Número máximo de viviendas permitidas			104,63		104,65
Número de viviendas proyectadas			54,00	1,00	53,00
CESIONES REQUERIDAS ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Art 1.2.2.1.1 - Anexo 5 POT Ac 958/ 2017)					
ÁREA NETA URBANIZABLE ANU			117.942,06		117.942,06
CLASE DE PROYECTO			VU		VU
CESIONES ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO SOBRE ANU			0,25		0,25
CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO			29.485,52		29.485,52
Equipamiento 30%			8.845,65		8.845,65
Espacio Público 70%			20.639,86		20.639,86
Dotación de espacio público según rango del área de cesión E.P (mas de 20.000m2)			-Tres (3) Unidades integrales recreativas. -Dos (2) Canchas múltiples		-Tres (3) Unidades integrales recreativas. -Dos (2) Canchas múltiples
CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO DISPUESTO					
EQUIPAMIENTO 30%	En cumplimiento del numeral 7 del artículo 1.2.2.1.1 del Anexo Normas Generales del POT se cancelará en dinero al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal EEP y Espacio Público				
ESPACIO PÚBLICO 70%			20.639,86		20.639,86
ÁREA CESIÓN 1-Guadual		4.829,57			4.829,57
ÁREA CESIÓN 2		1.978,41			1.978,41
ÁREA CESIÓN 3-Parque		7.459,90			7.459,90
Cesiones en suelo de protección máximo 30%		6.371,98			6.371,98
Suelo de protección 1:3 = 17199,2/3	5.733,07			5.733,07	
Retiro de quebrada 1:3 = 1916,74/3	638,91			638,91	
CESIÓN COMUNAL DISPUESTA					
ÁREA DE CESIÓN COMUNAL		0,07			0,07



Área máxima a construir	24.845,71	1.739,20			24.763,80	1.733,47	
Área propuesta Cesión Comunal			6.134,26				6.456,30
Área común portería 1				90,75	90,75		
Área común portería 2	263,00			-2,16	260,84		
Área común recreativa (Kiosko, cancha tenis, juegos infantiles)	4.390,66				4.390,66		
Área común para tanque de aprovisionamiento	1.480,60			233,45	1.714,05		
SUB-TOTALES AREAS CESIÓN COMUNAL				322,04			6.456,30
CUADRO ÁREA LOTES							
AREA ÚTIL LOTES			79.140,94	-277,05			78.863,89
ÁREA LOTES MODIFICADOS (3,4,8,9,12,13,14,19,20,21,46,47,48,49)		21.636,02					
AREA LOTES EN ZONA DE RESERVA O EXCLUSIÓN LEY 1228			2.401,66				2.401,66
AREA LOTES EN ZONA DE RETIRO DE QUEBRADA			3.678,09				3.678,09
AREA TOTAL DE LOTES			85.220,69	-277,05			84.943,64
CUADRO RESUMEN ÁREAS PARCELACIÓN							
ÁREA SUBURBANA			149.464,59	MODIFICACIÓN			149.464,59
AREA ÚTIL LOTES		79.140,94		-277,05			78.863,89
CESIÓN ÁREA COMUNAL COPROPIEDAD		6.134,26		322,04			6.456,30
Área comunal 1 Zona verde Portería	263,00						
Lote Portería							
Área comunal 2 (Recreativa)	4.390,66						
Área comunal 3 para tanque de aprovisionamiento	1.480,60						
VÍAS		18.398,98		-44,99			18.353,99
Área cesión vías, andenes, parq visitantes y senderos	18.398,98						
AFECTACIONES		31.522,53					31.522,53
Zona de reserva o exclusión LEY 1228	8.193,04						
Área vía existente	535,45						
Suelo de protección (menos 1:3 para EP)	17.199,20						
Retiro de quebrada (menos 1:3 para EP)	5.594,84						
CESIÓN ESPACIO PUBLICO		14.267,88					14.267,88
TOTAL			149.464,59				149.464,59

Total modificación 644.08 m²

AREA DE LOTES				I.O. = 0,20	I.C. = 0,30
LOTE	AREA LOTE	AREA RETIRO DE QUEBRADA/LEY 1228	AREA TOTAL LOTE	AREA OCUPACIÓN	AREA CONSTR
1,00	1.662,71	3,16	1.665,87	332,54	498,81
2,00	1.382,01	562,74	1.944,75	276,40	414,60
3,00	1.502,23	658,50	2.160,73	300,45	450,67



4,00	1.379,94		1.379,94	275,99	413,98
5,00	1.809,78	266,16	2.075,94	361,96	542,93
6,00	1.873,79	264,05	2.137,84	374,76	562,14
7,00	1.710,63	262,22	1.972,85	342,13	513,19
8,00	1.575,56	384,83	1.960,39	315,11	472,67
9,00	1.218,05		1.218,05	243,61	365,42
10,00	1.484,59		1.484,59	296,92	445,38
11,00	1.272,76		1.272,76	254,55	381,83
12,00	1.505,58		1.505,58	301,12	451,67
13,00	1.205,34		1.205,34	241,07	361,60
14,00	1.861,99		1.861,99	372,40	558,60
15,00	1.587,88		1.587,88	317,58	476,36
16,00	1.569,39		1.569,39	313,88	470,82
17,00	1.557,09		1.557,09	311,42	467,13
18,00	1.553,87		1.553,87	310,77	466,16
19,00	1.529,54		1.529,54	305,91	458,86
20,00	1.834,20		1.834,20	366,84	550,26
21,00	1.800,91		1.800,91	360,18	540,27
22,00	1.663,04	1.005,84	2.668,88	533,78	800,66
23,00	1.802,28	853,39	2.655,67	531,13	796,70
24,00	1.281,41		1.281,41	256,28	384,42
25,00	1.381,18		1.381,18	276,24	414,35
26,00	1.394,86		1.394,86	278,97	418,46
27,00	1.383,23		1.383,23	276,65	414,97
28,00	1.624,34		1.624,34	324,87	487,30
29,00	1.606,51		1.606,51	321,30	481,95
30,00	1.334,99		1.334,99	267,00	400,50
31,00	1.392,64		1.392,64	278,53	417,79
32,00	1.171,01		1.171,01	234,20	351,30
33,00	1.337,40		1.337,40	267,48	401,22
34,00	1.533,89		1.533,89	306,78	460,17
35,00	1.387,54		1.387,54	277,51	416,26
36,00	1.494,07		1.494,07	298,81	448,22
37,00	1.404,44		1.404,44	280,89	421,33
38,00	1.280,06		1.280,06	256,01	384,02
39,00	1.149,53	807,51	1.957,04	391,41	587,11
40,00	1.039,90	649,71	1.689,61	337,92	506,88
41,00	1.189,40		1.189,40	237,88	356,82
42,00	1.130,08		1.130,08	226,02	339,02
43,00	1.174,07		1.174,07	234,81	352,22
44,00	1.268,05		1.268,05	253,61	380,42
45,00	1.242,51		1.242,51	248,50	372,75
46,00	*		0,00	0,00	0,00
47,00	1.981,85		1.981,85	396,37	594,56
48,00	1.981,87		1.981,87	396,37	594,56
49,00	1.981,91		1.981,91	396,38	594,57
50,00	1.313,16		1.313,16	262,63	393,95
51,00	1.263,27		1.263,27	252,65	378,98
52,00	1.749,40		1.749,40	349,88	524,82
53,00	1.781,56		1.781,56	356,31	534,47
54,00	1.266,60	361,64	1.628,24	325,65	488,47
ÁREA TOTAL	78.863,89	6.079,75	84.943,64	16.508,40	24.762,59

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban ocho (8) planos urbanísticos y diez (10) planos con diseños



geométricos de vías, presentados el día 12 de mayo de 2023 en medio digital.

PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 8:	INFORMACIÓN PREDIAL
PLANO 2 DE 8:	SUELOS DE PROTECCIÓN, FAJA FORESTAL PROTECTORA
PLANO 3 DE 8:	RETIRO DE LEY 1228
PLANO 4 DE 8:	CESIONES ANU
PLANO 5 DE 8:	VÍAS, PERFILES VIALES
PLANO 6 DE 8:	PLATA URBANÍSTICA, CUADROS DE ÁREAS
PLANO 7 DE 8:	PERFILES URBANÍSTICOS, PERFILES VIALES PARCELACIÓN
PLANO 8 DE 8:	CUADROS DE ÁREAS Y MOJONES POR LOTE 1 A 53
PLANOS ESTRUCTURALES	
PLANO 1 DE 10:	PLANTA, PERFIL LONGITUDINAL EJE 1, PERFIL LONGITUDINAL EJE 3.
PLANO 2 DE 10:	PLANTA, PERFIL LONGITUDINAL EJE 2.
PLANO 3 DE 10:	PLANTA, CORTE A, CORTE B, CORTE C, CORTE D.
PLANO 4 DE 10:	PLANTA.
PLANO 5 DE 10:	SECCIONES TRANSVERSALES EJE 1.
PLANO 6 DE 10:	SECCIONES TRANSVERSALES EJE 1.
PLANO 7 DE 10:	SECCIONES TRANSVERSALES EJE 3.
PLANO 8 DE 10:	SECCIONES TRANSVERSALES EJE 2.
PLANO 9 DE 10:	SECCIONES TRANSVERSALES EJE 2.
PLANO 10 DE 10:	PLANTA LOCALIZACIÓN DE OBRAS PARA MITIGACIÓN DEL RIESGO Y DETALLES.

ARTICULO CUARTO: Que LOS TITULARES de la licencia deben cumplir con las siguientes obligaciones, de acuerdo con lo exigido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017 y el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021 y las demás aquí mencionadas:

1. Se debe respetar en un todo las obras geotécnicas y recomendaciones presentadas y aprobadas por medio de la presente resolución.
2. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad.
3. La Unidad de Gestión del Riesgo con oficio No. UGR 489-20 de 16.03.2020 da visto bueno y viabilidad al estudio detallado donde se identifican las siguientes obras:

En el predio identificado con FC No. 2-0018-0078-000, se estableció:

“(…) 11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

(…) RECOMENDACIONES

- En la ladera analizada como parte del Perfil 1, se recomienda la instalación de una línea de drenes subhorizontales de longitud y diámetro mínimo de 6 metros y 100 milímetros respectivamente, con tela, perforados, espaciados 3.00 m centro a centro, con una inclinación de +10° con respecto a la horizontal.



Así mismo, se recomienda construir un canal de corona y a media ladera para manejo de aguas lluvias de acuerdo al régimen de precipitación de la zona.

La estabilidad de este talud se considera adecuada, sin embargo, para conservarla se recomienda conservar un retiro de 10 metros desde la corona del talud a las edificaciones. Por lo tanto, ésta franja debe coincidir con las vías perimetrales de la parcelación campestre.

- La ladera analizada en el Perfil 2, contigua a las Autopistas del Café, cuenta con las respectivas obras de drenaje, las cuales requieren constante mantenimiento por parte de los entes encargados.

Se requiere de supervisión técnica calificada durante la construcción de las obras civiles; es así como al ejecutarse las excavaciones, deberá someterse a juicio del ingeniero responsable del estudio geotécnico, el material sobre el que se va a cimentar, para lo cual deberán coordinarse una serie de visitas a la obra durante la etapa de construcción de la cimentación.

Durante la construcción del proyecto, se debe informar al profesional garante del presente estudio, cualquier variación estratigráfica que no sea coherente con los registros de lo encontrado durante la campaña de prospección geotécnica, para proceder con los ajustes pertinentes.

En ningún caso se permite la presencia de sobrecarga temporal o permanente en la corona de la excavación o durante la ejecución de las obras, para prevenir deslizamientos. De esta forma, los materiales de construcción deberán situarse a una distancia mínima de la corona del talud de 1.50 m y bajo ningún motivo se permite el parqueo de vehículos pesados en este sector.

En caso de detectarse agrietamientos, fisuras, asentamientos o movimientos del terreno durante la etapa de excavación del talud para la cimentación o bien finalizada ésta, deberá retirarse todo el personal de la obra a otro sector considerado seguro y darse aviso inmediato al ingeniero responsable del estudio.

En caso de encontrar sitios de fallo (mantos de material orgánico, suelo blando, estratos de lapilli) al momento de realizar las excavaciones para la cimentación, este material debe ser retirado y sustituido con afirmado, garantizando su adecuada compactación.

Los cortes al terreno no deben dejarse al descubierto durante mucho tiempo, es así como una vez realizada la excavación, si se anticipa un periodo largo de tiempo entre la construcción de la cimentación y el relleno, deberá disponerse polietileno de alto calibre y color negro, cubriendo las caras expuestas para conservar la humedad natural del suelo.

Se debe dotar el área de un sistema temporal para el manejo de las aguas de escorrentía, de manera que el agua no ingrese a las excavaciones alterando las propiedades del material.

El borde de la excavación deberá estar debidamente señalizado utilizando materiales de colores vistosos.

El constructor es el responsable de la estabilidad de los taludes temporales y permanentes, por lo tanto, debe soportar y proteger a satisfacción del interventor todas las superficies expuestas por las excavaciones hasta la terminación de la obra.

A fin de prevenir los desmoronamientos y los riesgos de accidentes, es conveniente entibar las excavaciones; las posibles infiltraciones de agua, trepidaciones provocadas por máquinas, cargas externas, etc., son elementos que modifican los planos de rotura del terreno.”

En el predio identificado con FC N° 2-0018-0238-000, se estableció:

“(…) 11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con el desarrollo del presente estudio de detalle, se demuestra a partir de los insumos recopilados (caracterización



geológica, levantamiento topográfico y análisis geotécnica), que dada la baja pendiente, la cobertura de la zona y la ausencia de procesos denudativos, no aplica la realización de análisis de estabilidad a través de programas computacionales, y el suelo con amenaza y riesgo medio por deslizamiento es estable; siendo posible su desafectación en las zonas donde este no intercepte con la laja de protección hídrica. Ver mapa de desafectación del predio.

Durante la construcción del proyecto, se debe informar al profesional garante del presente estudio, cualquier variación estratigráfica que no sea coherente con los registros de lo encontrado durante la campaña de prospección geotécnica, para proceder con los ajustes pertinentes.

En caso de encontrar sitios de fallo (mantos de material orgánico, suelo blando, estratos de lapilli) al momento de realizar las excavaciones para la cimentación, este material debe ser retirado y sustituido con afirmado, garantizando su adecuada compactación.”

ARTÍCULO QUINTO: Con la presente licencia se modifica la licencia vigente 21-2-0437-LP. Licencia de parcelación en suelo suburbano para la constitución de lotes “EL ROSARIO CAMPESTRE” para pasar de 54 a 53 lotes y cambio de localización de la portería del condominio en el predio localizado en la Vereda El Rosario, todos los demás aspectos de la licencia 21-2-0437-LP del 4 de noviembre de 2021 se mantienen tal como fueron expedidos inicialmente.

ARTÍCULO SEXTO: Esta resolución no modifica la vigencia de la licencia aprobada con la Resolución 21-2-0437-LP del 4 de noviembre de 2021.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente licencia deberá ser publicada en un periódico escrito de amplia circulación en el Municipio de Manizales.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición ante el Despacho de la Curadora Urbana Número Dos, y de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, previstos en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, recursos que se deben interponer al correo electrónico solicitudes@curaduria2manizales.com.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Maria del Socorro

AB. MARIA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO
CURADORA URBANA NÚMERO DOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437/11 modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, se realiza la notificación electrónica a ALEJANDRO ECHEVERRI JARAMILLO con cedula de ciudadanía No 16.072.284 en su calidad de representante legal de HACIENDA EL ROSARIO S.A con NIT: 900.109.175 y a ADRIANA BOTERO LONDOÑO con cedula de ciudadanía N° 25.234.757 en su calidad de representante legal de LOS NOGALES LONDOÑO S.A con NIT: 900.178.023, de la presente Resolución, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de Manizales. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la presente resolución.

En aras de garantizar la recepción de la presente resolución, solicitamos dar acuse de recibo del mismo.

Proyectó: Karla Linedy Parra Arias
Revisión Arquitectónica: Arq. Carlos Andrés Herrera Osorio
Revisión Estructural: Ing. Julián Andrés Giraldo Gallego
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora



AVISO DE PRENSA

En cumplimiento del Artículo 2.2.6.1.2.3.8 del decreto 1077 de 2015 la Curadora Urbana N° 2 de Manizales informa la expedición de la siguiente licencia:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- RESOLUCIÓN N°: 23-2-0170-MD
- MATRICULA INMOBILIARIA: 100-249453
- FICHA CATASTRAL: 00-02-00-00-0018-0238-0-00-00-0000
00-02-00-00-0018-0078-0-00-00-0000
00-02-00-00-0018-0077-0-00-00-0000
- CLASE DE LICENCIA: MODIFICACION DE LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACION 21-0437-LP
- TITULAR: HACIENDA EL ROSARIO S.A
LOS NOGALES LONDOÑO S.A
- DIRECCIÓN: LA ARBOLEDA / PLAN DE LA CASA / POSTERIOR DE LA CASA Lo 2
- VEREDA: EL ROSARIO
- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE 21-2-0437-LP. LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO SUBURBANO PARA LA CONSTITUCIÓN DE LOTES “EL ROSARIO CAMPESTRE”
- VIGENCIA: ESTA RESOLUCIÓN NO MODIFICA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA APROBADA CON LA RESOLUCIÓN 21-2-0437-LP DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 2021.