



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0140-OA

**RESOLUCIÓN No. 23-2-0265-PU**  
Manizales, 15 de septiembre de 2023

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE MODIFICACIÓN DE PLANOS URBANÍSTICOS, DE  
LEGALIZACIÓN Y DEMÁS PLANOS QUE APROBARON DESARROLLOS**

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 **CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A.S** con NIT **810002455-5** representada legalmente por **FELIPE CALDERON URIBE** con cédula de ciudadanía No. **10.237.578**, quien en adelante se denominarán **LA TITULAR**, radicó en este despacho el día 11 de septiembre de 2023, la solicitud para obtener **MODIFICACIÓN DE PLANOS URBANÍSTICOS, DE LEGALIZACIÓN Y DEMÁS PLANOS QUE APROBARON DESARROLLOS** bajo el radicado No. **17001-2-23-0140-OA**, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. Que a continuación se relaciona la información del trámite radicado ante la Curadora Urbana No 2 de Manizales:

No. Radicación: 17001-2-23-0140-OA  
Fecha Radicación: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2023  
Ficha catastral: **00-02-00-00-0022-0923-8-00-00-0001**  
Matrícula Inmobiliaria: **100-205014**  
Dirección: CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO AREA REMANENTE  
Vereda: LA CABAÑA

4. El proyecto presentado corresponde a solicitud de **MODIFICACIÓN DE PLANOS URBANÍSTICOS, DE LEGALIZACIÓN Y DEMÁS PLANOS QUE APROBARON DESARROLLOS** para el predio localizado en la vereda la Cabaña, corregimiento el Remanso, lote denominado "EL AGRADO", con el fin de actualizar la información contenida en los planos urbanísticos de la parcelación denominada "Conjunto Campestre El Agrado", en la que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías, parques y equipamientos definidas en la licencia de parcelación y sus modificaciones y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes, dejando de ejecutar las etapas TERCERA y CUARTA tal como aparecen en la licencia de parcelación con Resolución N° 220007-2016.

El área remanente no ejecutada se denomina en adelante "LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS" y sobre él procederán efectos de desenglobe, solicitando la respectiva licencia de subdivisión.

5. Que el **Decreto Nacional 1077 de 2015** en su artículo **2.2.6.1.3.1.** modificado por el artículo 30 del **Decreto Nacional 1783 de 2021**, determina:



**“Otras actuaciones.** Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuáles se pueden enunciar las siguientes:

(...)

**8. Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos**

Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteas, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y sólo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.

Habrà lugar a la modificación de los planos urbanísticos, de legalización y demás de que trata el presente numeral en los siguientes eventos:

(...)

**b)** Cuando existan urbanizaciones parcialmente ejecutadas y se pretenda separar el área urbanizada de la parte no urbanizada. En este caso, el área urbanizada deberá ser autónoma en el cumplimiento del porcentaje de zonas de cesión definidos por la norma urbanística con que se aprobó la urbanización. Para desarrollar el área no urbanizada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cuál se expedirá teniendo en cuenta lo previsto en la Sección Primera del Capítulo 1 del Título VI de la Parte 2 del Decreto 1077 de 2015.

(...)”.

6. Que el 11 de septiembre de 2023, se presentaron los planos urbanísticos y la documentación requerida por la Resolución N° 1025 de 2021 “Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes” y la Resolución N° 1026 de 2021 “Por medio de la cual se modifica la Resolución 463 de 2017, relacionada con el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos.”
7. Que el proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
  - o Decreto Nacional 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificatorios.
8. Que el predio denominado “LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS” cumplió con las respectivas cargas urbanísticas correspondiente a las áreas de cesión para espacio público de acuerdo con la norma vigente con la que fue otorgada la parcelación (Acuerdo Municipal 663 de 2007 – POT Manizales). El predio deberá completar y/o cumplir con las nuevas cargas que surjan ante la solicitud de una actuación urbanística bajo norma vigente, si esta resultare ser más exigente.
9. Que de acuerdo con lo señalado en el literal c de numeral 8 del artículo 2.2.6.1.3.1 de la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio , modificado por el Decreto 1783 de 2021, se cita y precisa lo siguiente:

“...Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.”
10. Que se relacionan a continuación las diferentes licencias otorgadas a los predios objeto de esta solicitud en materia urbanística de parcelación:



RESOLUCIONES CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO		
OBJETO	RESOLUCIÓN	FECHA
Licencia de parcelación Suburbana	220009-2013	Septiembre de 2013
Modificación a Licencia de Parcelación	220007-2014	Junio de 2014
Prorroga de Licencia de Parcelación	220251-2015	Octubre de 2015
Modificación de Licencia de Parcelación	220007-2016	Julio de 2016
Segunda Prorroga de Licencia de Parcelación	220010-2016	Octubre de 2016
Licencia Urbanística de Parcelación: Saneamiento de Cesiones	22-1-0206-LP	Junio de 2022
Aclaración a Licencia Urbanística Resolución 22-1-0206-LP	23-1-0020-AC	Enero de 2023

11. Que los profesionales que participaron en el proyecto son:

Profesión	Nombre	Tarjeta Profesional
TOPÓGRAFO	CARLOS ALBEIRO HENAO CASTRO	01-1459
URBANIZADOR / PARCELADOR	JUAN BERNARDO VILLEGA VILLEGAS	17202-45762

12. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherente a las enmarcadas dentro de la presente resolución tiene por objeto: **MODIFICACIÓN DE PLANOS URBANÍSTICOS EN CONCORDANCIA CON LO EJECUTADO**, así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS HISTÓRICO (m <sup>2</sup> )			
		Área (m <sup>2</sup> )	
LOTE CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO Según Certificado de Libertad y Tradición - M.I. 100-205014 del 04 de agosto de 2023		106.054,86	
LOTE ÁREA CESIÓN MUNICIPAL Según Certificado de Libertad y Tradición - M.I. 100-215000 del 04 de agosto de 2023		24.504,61	
<b>ÁREA BRUTA DEL LOTE</b>		<b>130.559,47</b>	
AFECTACIONES (Cargas Generales para Calculo Área Neta) (m <sup>2</sup> )			
Retiro Panamericana (Faja de Exclusión Vial de acuerdo a la LEY 1228 de 2008)	3.440,00	20.121,00	
Bosques y Lagos	5.659,00		
Área de protección no Construible	8.912,00		
Bosque	2.110,00		
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>110.438,47</b>	
CESIÓN NORMATIVA MÍNIMA REQUERIDA (m <sup>2</sup> )			
Cesión Norma (20% del Área Neta Urbanizable)		22.087,69	
CESIÓN PROPUESTA CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO Y LOTE FUTURO DESARROLLO (m <sup>2</sup> )			
Parque Infantil y Senderos	460,00	24.504,61	
Arborización	24.044,61		
ÁREAS CONSOLIDADAS CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO (m <sup>2</sup> )			
LOTES PRIVADOS	Área Útil Lotes	52.143,22	56.535,55
	LOTE 35: faja de retiro vial ley 1228 de 2008	3.440,00	





Área de protección no Construible: (en el interior de los lotes privados 27,28,29,31,32,33,34)	952,33
Vías, Bermas, Glorietas y parqueaderos Visitantes (PH. Etapa 1, PH. Etapa 2 , PH. Etapa 2A)	8.800,13
Equipamiento (Interno)	3.746,13
Bosques y Lagos	5.659,00
Bosques Internos	2.110,00
Área de Protección no Construible (Protección de Cauce)	3.309,62
<b>ÁREA TOTAL LOTE CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO</b>	<b>80.160,43</b>

<b>ÁREA LOTE FUTURO DESARROLLO (m<sup>2</sup>)</b>	
<b>ÁREA TOTAL LOTE FUTURO DESARROLLO</b>	<b>25.894,43</b>

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

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
951	12/2/2014	SEGUNDA	106.054,86	100-205014	00-02-00-00-0022-0923-8-00-00-0001

En mérito de lo anterior, la Segunda Curadora Urbana del Municipio de Manizales,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder **MODIFICACIÓN DE PLANOS URBANÍSTICOS, DE LEGALIZACIÓN Y DEMÁS PLANOS QUE APROBARON DESARROLLOS, EN CONCORDANCIA CON LO EJECUTADO** solicitada por **CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A.S** con NIT **810002455-5** representada legalmente por **FELIPE CALDERON URIBE** con cédula de ciudadanía No **10.237.578**, para el predio identificado con ficha catastral No **00-02-00-00-0022-0923-8-00-00-0001** y matrícula inmobiliaria No **100-205014**, localizado en la vereda LA CABAÑA en el predio denominado **CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO AREA REMANENTE**, Cuyos linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura Pública descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
951	12/2/2014	SEGUNDA	106.054,86	100-205014	00-02-00-00-0022-0923-8-00-00-0001

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La presente resolución tiene por objeto: **MODIFICACIÓN DE PLANOS URBANÍSTICOS EN CONCORDANCIA CON LO EJECUTADO**, así:

<b>CUADRO GENERAL DE ÁREAS HISTÓRICO (m<sup>2</sup>)</b>	
	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>
LOTE CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO Según Certificado de Libertad y Tradición - M.I. 100-205014 del 04 de agosto de 2023	<b>106.054,86</b>
LOTE ÁREA CESIÓN MUNICIPAL Según Certificado de Libertad y Tradición - M.I. 100-215000 del 04 de agosto de 2023	<b>24.504,61</b>
<b>ÁREA BRUTA DEL LOTE</b>	<b>130.559,47</b>



AFECTACIONES (Cargas Generales para Calculo Área Neta) (m <sup>2</sup> )			
Retiro Panamericana (Faja de Exclusión Vial de acuerdo a la LEY 1228 de 2008)	3.440,00	<b>20.121,00</b>	
Bosques y Lagos	5.659,00		
Área de protección no Construible	8.912,00		
Bosque	2.110,00		
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>110.438,47</b>	
<b>CESIÓN NORMATIVA MÍNIMA REQUERIDA (m<sup>2</sup>)</b>			
Cesión Norma (20% del Área Neta Urbanizable)		22.087,69	
<b>CESIÓN PROPUESTA CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO Y LOTE FUTURO DESARROLLO (m<sup>2</sup>)</b>			
Parque Infantil y Senderos	460,00	<b>24.504,61</b>	
Arborización	24.044,61		
<b>ÁREAS CONSOLIDADAS CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO (m<sup>2</sup>)</b>			
<b>LOTES PRIVADOS</b>	Área Útil Lotes	52.143,22	56.535,55
	<b>LOTE 35:</b> faja de retiro vial ley 1228 de 2008	3.440,00	
	<b>Área de protección no Construible:</b> (en el interior de los lotes privados 27,28,29,31,32,33,34)	952,33	
<b>Vías, Bermas, Glorietas y parqueaderos Visitantes (PH. Etapa 1, PH. Etapa 2, PH. Etapa 2A)</b>		8.800,13	
<b>Equipamiento (Interno)</b>		3.746,13	
<b>Bosques y Lagos</b>		5.659,00	
<b>Bosques Internos</b>		2.110,00	
<b>Área de Protección no Construible (Protección de Cauce)</b>		3.309,62	
<b>ÁREA TOTAL LOTE CONJUNTO CAMPESTRE EL AGRADO</b>		<b>80.160,43</b>	
<b>ÁREA LOTE FUTURO DESARROLLO (m<sup>2</sup>)</b>			
<b>ÁREA TOTAL LOTE FUTURO DESARROLLO</b>		<b>25.894,43</b>	

**ARTICULO TERCERO:** Que con la presente licencia se aprueban tres (3) planos urbanísticos presentados el 11 de septiembre de 2023 en medio físico, de los que se describe su contenido a continuación:

PLANOS URBANÍSTICOS	
PLANO No.	CONTENIDO
1 de 3	PLANO URBANÍSTICO GENERAL DETALLE DE PERFILES URBANOS CUADRO DE ÁREAS GENERAL



2 de 3	PLANO URBANÍSTICO DE ETAPAS DETALLE DE PERFILES URBANOS CUADRO DE ÁREAS ETAPAS
3 de 3	PLANO URBANÍSTICO DE ETAPAS SEGÚN REGLAMENTO DE PROPIEDAD DETALLE DE PERFILES URBANOS

**ARTÍCULO CUARTO:** La parte resolutive de la presente licencia deberá ser publicada en la página web de la entidad y en un medio de comunicación masivo escrito de amplia circulación en el Municipio de Manizales.

**ARTICULO QUINTO** Notificar personalmente la presente resolución al señor **FELIPE CALDERON URIBE** con cédula de ciudadanía No. **10.237.578** en su calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A.S** con NIT **810002455-5**, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto Nacional 1783 de 2021.

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra la presenta 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](mailto:solicitudes@curaduria2manizales.com).

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Maria del Socorro Zuluaga R.*  
**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 al señor **FELIPE CALDERON URIBE** con cédula de ciudadanía **10.237.578** en su calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A.S** con NIT **810002455-5** por haber sido autorizada expresamente de la presente Resolución, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de Manizales. La comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la presente comunicación.

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

Proyectó: Karla Llinedy Parra Arias  
Revisión Arquitectónica: Arq. Elkin Arias Hoyos  
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora