



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0249

**RESOLUCIÓN No. 23-2-0382-LU**  
**Manizales, 11 de diciembre de 2023**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE MODIFICACION DE UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

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 PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CIA S. EN C.A. con NIT 800215370-6 representada legalmente por JAVIER NARANJO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 79.150.554 y T.M S.A. con NIT 800050749-3 representada legalmente por JORGE HERNAN TORO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 10.279.018, quienes en adelante se denominarán **LAS TITULARES**, radicación en este despacho el 1 de septiembre de 2023, la solicitud para obtener licencia de urbanización bajo el radicado número 17001-2-23-0249, para lo cual adjuntaron los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. El proyecto presentado corresponde a solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG Y URBANIZACIÓN ETAPA 2B APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN 17-1-0272-PUG/LU MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 20-1-0021-MD en el predio localizado en la CALLE 85 25-120 RESERVA DE HUNGRIA del barrio LA ALHAMBRA
4. El proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
  - o *Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial - Manizales.*
  - o *Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificatorios.*
  - o *Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10.*
5. Que le proyecto da cumplimiento al porcentaje mínimo destinado para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) según Artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. Que para la aprobación de la presente licencia, se presentaron las siguientes disponibilidades de servicios públicos:
  - o **Acueducto y Alcantarillado:** Oficio 11000-340 de Aguas de Manizales con fecha mayo 5 de 2023.
  - o **Energía Eléctrica:** Oficio del radicado 9936021 de la Central Hidroeléctrica de Caldas CHEC con fecha mayo 18 de 2023.
  - o **Aseo:** Oficio TECM-321/2023 de la Empresa Metropolitana de Aseo EMAS con fecha mayo 31 de 2023.



- **Gas Natural Domiciliario:** Oficio del radicado interno PQR-2023-9636 de Efigas con fecha mayo 25 de 2023.
- 7. Que mediante acta de observaciones Número 0251-2023 de octubre 3 de 2023 notificada el 4 de octubre de 2023, solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico.
- 8. Que el 23 de octubre de 2023 presentan nuevos planos arquitectónicos con correcciones.
- 9. Que mediante revisión revH2510\_1 realizada por el arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio el 25 de octubre de 2023, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
- 10. Que presentó el plano topográfico del predio firmado por los profesionales responsables, donde se indican el área, los linderos, las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas.
- 11. Que con las revisiones Arquitectónica se aprueban cuatro (4) planos urbanísticos 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 con matrícula 17700-29058, el levantamiento topográfico está presentado por topógrafo PEDRO LUIS VILLAMIL LOAIZA con Matrícula 01-1508, y el urbanizador es el ingeniero SEBASTIÁN SALAZAR GÓMEZ con Matrícula 17202-193485.
- 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 urbanización tiene por objeto: **MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG Y URBANIZACIÓN ETAPA 2B APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN 17-1-0272-PUG/LU MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 20-1-0021-MD**, localizado en la CALLE 85 25 120 Lo FUTURAS ETAPAS la Barrio ALHAMBRA así:

**CUADRO DE ÁREAS MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG**

DESCRIPCIÓN	HUNGRIA					GRECIA				Total PUG
	Etapa 1B	Etapa 2B	Etapa 3B	Etapa 4B	Subtotal	Etapa 1A	Etapa 2A	Etapa 3A	Subtotal	
<b>AREA BRUTA</b>	23.164,12	15.787,29	9.831,99	5.012,24	53.795,64	9.438,24	11.501,26	3.221,30	24.160,80	77.956,44
<b>AFECTACIONES</b>	6.547,25	3.228,86	7.705,56	3.615,37	21.097,04	3.048,00	6.337,75	2.523,74	11.909,49	33.006,53
Redes primarias de servicios públicos - energía	-	-	881,18	-	881,18	282,78	717,55		1.000,33	1.881,51



Redes primarias de servicios públicos - acueducto	-	-	-	1.358,47	1.358,47	160,86	-	-	160,86	1.519,33
Conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos ZPHA	4.985,79	3.228,86	6.824,38	2.256,90	17.295,93	1.676,53	4.828,90	1.408,59	7.914,02	25.209,95
Localización de la infraestructura para el sistema vial principal	1.561,46	-	-	-	1.561,46	927,83	791,30	1.115,15	2.834,28	4.395,74
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>16.616,87</b>	<b>12.558,43</b>	<b>2.126,43</b>	<b>1.396,87</b>	<b>32.698,60</b>	<b>6.390,24</b>	<b>5.163,51</b>	<b>697,56</b>	<b>12.251,31</b>	<b>44.949,91</b>
Cesiones espacio público y equipamiento mínima sobre ANU 30%	4.985,06	3.767,53	637,93	419,06	9.809,58	1.917,07	1.549,05	209,27	3.675,39	13.484,97
Cesiones espacio público y equipamiento propuesta sobre ANU 30%	4.985,06	3.767,53	637,93	419,06	9.809,58	1.964,62	1.556,10	697,56	4.218,28	14.027,86
<b>ÁREA UTIL</b>	<b>11.631,81</b>	<b>8.790,90</b>	<b>1.488,50</b>	<b>977,81</b>	<b>22.889,02</b>	<b>4.425,62</b>	<b>3.607,41</b>	<b>-</b>	<b>8.033,03</b>	<b>30.922,05</b>
Área útil No VIP	9.305,45	7.032,72	1.190,80	782,25	18.311,22	3.450,11	2.821,93	-	6.272,04	24.583,26
Área útil VIP	2.326,36	1.758,18	297,70	195,56	4.577,80	975,11	785,48	-	1.760,59	6.338,39

DESCRIPCIÓN	HUNGRIA					GRECIA				Total PUG
	Etapa 1B	Etapa 2B	Etapa 3B	Etapa 4B	Subtotal	Etapa 1A	Etapa 2A	Etapa 3A	Subtotal	
<b>AREA BRUTA</b>	<b>23.164,12</b>	<b>15.787,29</b>	<b>9.741,44</b>	<b>5.102,79</b>	<b>53.795,64</b>	<b>24.160,80</b>	-	-	<b>24.160,80</b>	<b>77.956,44</b>
<b>AFECTACIONES</b>	<b>6.547,25</b>	<b>3.228,86</b>	<b>7.615,03</b>	<b>3.705,93</b>	<b>21.097,07</b>	<b>12.874,27</b>	-	-	<b>12.874,27</b>	<b>33.971,34</b>
Redes primarias de servicios públicos - energía	-	-	685,82	-	685,82	1.250,27	-	-	1.250,27	1.936,09
Redes primarias de servicios públicos - acueducto	-	-	-	1.375,48	1.375,48	48,25	-	-	48,25	1.423,73
Suelo de protección por pendiente	-	-	104,83	73,55	178,38	-	-	-	-	178,38
Zona de protección geotécnica	-	-	-	-	-	159,90	-	-	159,90	159,90
Conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos ZPHA	4.985,79	3.228,86	6.824,38	2.256,90	17.295,93	8.586,34	-	-	8.586,34	25.882,27
Localización de la infraestructura para el sistema vial principal	1.561,46	-	-	-	1.561,46	2.829,51	-	-	2.829,51	4.390,97
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>16.616,87</b>	<b>12.558,43</b>	<b>2.126,41</b>	<b>1.396,86</b>	<b>32.698,57</b>	<b>11.286,53</b>	-	-	<b>11.286,53</b>	<b>43.985,10</b>
CESIONES espacio público y equipamiento propuesta	4.985,06	3.767,53	637,93	419,06	9.809,58	3.408,06	-	-	3.408,06	13.217,64
Cesiones espacio público y equipamiento mínima sobre ANU 30%	4.985,06	3.767,53	637,92	419,06	9.809,57	3.385,96	-	-	3.385,96	13.195,53
<b>ÁREA UTIL</b>	<b>11.631,81</b>	<b>8.790,90</b>	<b>1.488,48</b>	<b>977,80</b>	<b>22.888,99</b>	<b>7.878,47</b>	-	-	<b>7.878,47</b>	<b>30.767,46</b>
Área útil No VIP	9.305,45	7.032,72	1.190,8	782,24	18.311,19	6.302,78	-	-	6.302,78	24.613,97
Área útil VIP	2.326,36	1.758,18	297,70	195,56	4.577,80	1.575,69	-	-	1.575,69	6.153,49



**CUADRO DE ÁREAS URBANIZACIÓN ETAPA 2B**

ETAPA 2B	
Área total Etapa	15787,29 m <sup>2</sup>
<b>Afectaciones</b>	<b>3228,86 m<sup>2</sup></b>
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - energía	0,00 m <sup>2</sup>
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	3228,86 m <sup>2</sup>
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Vía Colectora	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Área de Cesión según proyecto</b>	<b>3767,53 m<sup>2</sup></b>
<b>Área útil residencial</b>	<b>8790,90 m<sup>2</sup></b>
Área no VIP	7032,72 m <sup>2</sup>
Área VIP	1758,18 m <sup>2</sup>
<b>CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)</b>	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	12558,43 m <sup>2</sup>
<b>CESION PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>3767,53 m<sup>2</sup></b>
<b>RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)</b>	
AREA UTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANÍSTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	8790,90 m <sup>2</sup>
% PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>1758,18 m<sup>2</sup></b>

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

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
6559	2018/10/10	SEGUNDA MANIZALES	13.293,98	100-227203	170010101000004370011000000000
			14.839,38	100-227202	
			14.291,24	100-227201	
			9.809,58	100-227200	

17. Que el proyecto urbanístico cumple con la determinación de las áreas de cesión como lo establece el Artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

18. Que LAS TITULARES, para el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia de Urbanismo, deben cumplir las exigencias de la Corporación Autónoma regional de Caldas, CORPOCALDAS.

19. Que LAS TITULARES, deben cumplir lo exigido por las entidades prestadoras de los servicios públicos, en los certificados de disponibilidad.

20. Que LAS TITULARES, para el uso de los derechos otorgados en la presente licencia de urbanización, deben cumplir lo establecido en el reglamento técnico para las instalaciones eléctricas, adoptado por la resolución 90708 de agosto 3 de 2013, expedido por el ministerio de Minas y Energía. RETIE.

21. Que el 25 de octubre de 2023 mediante oficio SCU No 1715-2023, notificado el mismo día se expide el Acto de Viabilidad para el pago de expensas por cargo variable.



22. Que el 7 de diciembre de 2023 se presentaron comprobantes de pago de expensas por cargo variable.
23. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, los titulares de la licencia tienen la obligación de identificar las obras de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 2.2.6.1.4.9 Identificación de las obras.** El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a 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.

En mérito de lo expuesto:

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder Licencia de Urbanización en modalidad de modificación para el predio localizado en la CALLE 85 25 120 Lo FUTURAS ETAPAS la Barrio ALHAMBRA, propiedad de las sociedades PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CIA S. EN C.A. con NIT 800215370-6 representada legalmente por JAVIER NARANJO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 79.150.554 y T.M S.A. con NIT 800050749-3 representada legalmente por JORGE HERNAN TORO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 10.279.018, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
6559	2018/10/10	SEGUNDA MANIZALES	13.293,98	100-227203	170010101000004370011000000000
			14.839,38	100-227202	
			14.291,24	100-227201	
			9.809,58	100-227200	



**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia tiene por objeto: **Aprobar LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG Y URBANIZACIÓN ETAPA 2B APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN 17-1-0272-PUG/LU MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 20-1-0021-MD, así:**

**CUADRO DE ÁREAS MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG**

DESCRIPCIÓN	HUNGRIA					GRECIA				Total PUG
	Etapa 1B	Etapa 2B	Etapa 3B	Etapa 4B	Subtotal	Etapa 1A	Etapa 2A	Etapa 3A	Subtotal	
<b>AREA BRUTA</b>	<b>23.164,12</b>	<b>15.787,29</b>	<b>9.831,99</b>	<b>5.012,24</b>	<b>53.795,64</b>	<b>9.438,24</b>	<b>11.501,26</b>	<b>3.221,30</b>	<b>24.160,80</b>	<b>77.956,44</b>
<b>AFECTACIONES</b>	<b>6.547,25</b>	<b>3.228,86</b>	<b>7.705,56</b>	<b>3.615,37</b>	<b>21.097,04</b>	<b>3.048,00</b>	<b>6.337,75</b>	<b>2.523,74</b>	<b>11.909,49</b>	<b>33.006,53</b>
Redes primarias de servicios públicos - energía	-	-	881,18	-	881,18	282,78	717,55	-	1.000,33	1.881,51
Redes primarias de servicios públicos - acueducto	-	-	-	1.358,47	1.358,47	160,86	-	-	160,86	1.519,33
Conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos ZPHA	4.985,79	3.228,86	6.824,38	2.256,90	17.295,93	1.676,53	4.828,90	1.408,59	7.914,02	25.209,95
Localización de la infraestructura para el sistema vial principal	1.561,46	-	-	-	1.561,46	927,83	791,30	1.115,15	2.834,28	4.395,74
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>16.616,87</b>	<b>12.558,43</b>	<b>2.126,43</b>	<b>1.396,87</b>	<b>32.698,60</b>	<b>6.390,24</b>	<b>5.163,51</b>	<b>697,56</b>	<b>12.251,31</b>	<b>44.949,91</b>
Cesiones espacio público y equipamiento mínima sobre ANU 30%	4.985,06	3.767,53	637,93	419,06	9.809,58	1.917,07	1.549,05	209,27	3.675,39	13.484,97
Cesiones espacio público y equipamiento propuesta sobre ANU 30%	4.985,06	3.767,53	637,93	419,06	9.809,58	1.964,62	1.556,10	697,56	4.218,28	14.027,86
<b>ÁREA UTIL</b>	<b>11.631,81</b>	<b>8.790,90</b>	<b>1.488,50</b>	<b>977,81</b>	<b>22.889,02</b>	<b>4.425,62</b>	<b>3.607,41</b>	<b>-</b>	<b>8.033,03</b>	<b>30.922,05</b>
Área útil No VIP	9.305,45	7.032,72	1.190,80	782,25	18.311,22	3.450,11	2.821,93	-	6.272,04	24.583,26
Área útil VIP	2.326,36	1.758,18	297,70	195,56	4.577,80	975,11	785,48	-	1.760,59	6.338,39

DESCRIPCIÓN	HUNGRIA					GRECIA				Total PUG
	Etapa 1B	Etapa 2B	Etapa 3B	Etapa 4B	Subtotal	Etapa 1A	Etapa 2A	Etapa 3A	Subtotal	
<b>AREA BRUTA</b>	<b>23.164,12</b>	<b>15.787,29</b>	<b>9.741,44</b>	<b>5.102,79</b>	<b>53.795,64</b>	<b>24.160,80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.160,80</b>	<b>77.956,44</b>
<b>AFECTACIONES</b>	<b>6.547,25</b>	<b>3.228,86</b>	<b>7.615,03</b>	<b>3.705,93</b>	<b>21.097,07</b>	<b>12.874,27</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.874,27</b>	<b>33.971,34</b>
Redes primarias de servicios públicos - energía	-	-	685,82	-	685,82	1.250,27	-	-	1.250,27	1.936,09
Redes primarias de servicios públicos - acueducto	-	-	-	1.375,48	1.375,48	48,25	-	-	48,25	1.423,73
Suelo de protección por pendiente	-	-	104,83	73,55	178,38	-	-	-	-	178,38
Zona de protección geotécnica	-	-	-	-	-	159,90	-	-	159,90	159,90
Conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos ZPHA	4.985,79	3.228,86	6.824,38	2.256,90	17.295,93	8.586,34	-	-	8.586,34	25.882,27
Localización de la infraestructura para el sistema vial principal	1.561,46	-	-	-	1.561,46	2.829,51	-	-	2.829,51	4.390,97
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>16.616,87</b>	<b>12.558,43</b>	<b>2.126,41</b>	<b>1.396,86</b>	<b>32.698,57</b>	<b>11.286,53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.286,53</b>	<b>43.985,10</b>



CESIONES espacio público y equipamiento propuesta	4.985,06	3.767,53	637,93	419,06	9.809,58	3.408,06	-	-	3.408,06	13.217,64
Cesiones espacio público y equipamiento mínima sobre ANU 30%	4.985,06	3.767,53	637,92	419,06	9.809,57	3.385,96	-	-	3.385,96	13.195,53
<b>ÁREA UTIL</b>	<b>11.631,81</b>	<b>8.790,90</b>	<b>1.488,48</b>	<b>977,80</b>	<b>22.888,99</b>	<b>7.878,47</b>	-	-	<b>7.878,47</b>	<b>30.767,46</b>
Área útil No VIP	9.305,45	7.032,72	1.190,8	782,24	18.311,19	6.302,78	-	-	6.302,78	24.613,97
Área útil VIP	2.326,36	1.758,18	297,70	195,56	4.577,80	1.575,69	-	-	1.575,69	6.153,49

**CUADRO DE ÁREAS URBANIZACIÓN ETAPA 2B**

ETAPA 2B	
Área total Etapa	15787,29 m2
<b>Afectaciones</b>	<b>3228,86 m2</b>
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - energía	0,00 m2
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	3228,86 m2
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Vía Colectora	0,00 m2
<b>Área de Cesión según proyecto</b>	<b>3767,53 m2</b>
<b>Área útil residencial</b>	<b>8790,90 m2</b>
Área no VIP	7032,72 m2
Área VIP	1758,18 m2
<b>CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)</b>	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	12558,43 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>3767,53 m2</b>
<b>RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)</b>	
AREA UTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANÍSTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	8790,90 m2
% PORCENTAJE MINIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>1758,18 m2</b>

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban cuatro (4) planos urbanísticos en medio digital presentados el 23 de octubre de 2023:

PLANOS URBANÍSTICOS	
PLANO 1 DE 4:	MODIFICACIÓN PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL (PUG) LINDEROS LOTES
PLANO 2 DE 4:	MODIFICACIÓN PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL (PUG) LINDEROS LOTES
PLANO 3 DE 4:	PLANO URBANÍSTICO LOTE PROYECTO B HUNGRÍA ETAPA 2B
PLANO 4 DE 4:	MODIFICACIÓN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL LOTE B ETAPAS DE DESARROLLO

**ARTÍCULO 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. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.  
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. 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 la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
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 fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

**ARTÍCULO QUINTO:** La incorporación de áreas públicas, resultante del proceso de urbanización, se debe realizar de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.



**“ARTICULO 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión.** Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas provisiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

**Parágrafo.** Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.”

**ARTÍCULO SEXTO:** El proyecto urbanístico está presentado por la arquitecta CRISTINA EMILIA ECHEVERRY con matrícula 17700-29058, el levantamiento topográfico está presentado por topógrafo PEDRO LUIS VILLAMIL LOAIZA con Matrícula 01-1508, y el urbanizador es el ingeniero SEBASTIÁN SALAZAR GÓMEZ con Matrícula 17202-193485.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Las redes de servicios públicos domiciliarios, deberán extenderse por vías o zonas públicas. En caso de extenderse por vías o zonas privadas deberá escriturarse la servidumbre a favor de las respectivas.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Las titulares están sujetas a realizar y/o solicitar de ser pertinente, consultas y permisos concernientes a las actividades de intervención, tratamiento, remoción u otro particular, de especies vegetales arbóreas en el predio objeto de la licencia, ante la Corporación Autónoma Regional de Caldas CORPOCALDAS

**ARTÍCULO NOVENO:** El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** Las titulares de la Licencia deberán mantener la vía pública, parques, zonas verdes y demás espacios comunes, libres de escombros, materiales residuales, basuras, etc., y canalizar aguas lluvias, negras o residuales. Todo material sobrante de excavaciones, cortes y demás actividades constructivas, deberán ser depositados



en el relleno sanitario o en las escombreras dispuestas para tal fin y en ningún caso se podrán depositar en fuentes de aguas sean estas circundantes, colindantes con el predio o no.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** La presente licencia de urbanización, no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** Las titulares de la licencia deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** Esta licencia tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar **treinta (30) días hábiles antes** del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** Todas las zonas correspondientes a vías, andenes, calzadas y zonas verdes de vía serán de cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Manizales, y la construcción de las mismas estará a cargo del urbanizador.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** Notificar de la presente resolución a los señores JAVIER NARANJO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 79.150.554 en su calidad de representante legal de la sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CIA S. EN C.A. con NIT 800215370-6 y JORGE HERNAN TORO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 10.279.018 en su calidad de representante legal de la sociedad T.M S.A. con NIT 800050749-3, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** 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.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Maria del Socorro Zuluaga Restrepo*

**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 los señores JAVIER NARANJO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 79.150.554 en su calidad de representante legal de la sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CIA S. EN C.A. con NIT 800215370-6 y JORGE HERNAN TORO MEJIA identificado con cédula de ciudadanía 10.2879.0183 en su calidad de representante legal de la sociedad T.M S.A. con NIT 800050749-3, 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 Llinedy Parra Arias  
Revisión Arquitectónica: Arq. Carlos Andrés Herrera Osorio  
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R.

