



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0340

**RESOLUCIÓN No. 23-2-0426-LUC**  
**Manizales, 28 de diciembre de 2023**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y  
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA**

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 EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFIMANIZALES con NIT 890.801.059-0, representado legalmente por ALEJANDRO ARANGO CASTRO con cédula de ciudadanía No. 16.073.165, EL INSTITUTO DE VALORIZACIÓN DE MANIZALES – INVAMA con NIT800.002.916-2 representado legalmente por MAURICIO CARDENAS RAMIREZ con cédula de ciudadanía No. 75.063.157, LA FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA con NIT 860.007.538-2 representada legalmente por JUAN CAMILO BECERRA BOTERO con cédula de ciudadanía No. 79.601.615, EL INSTITUTO DE CULTURA Y TURISMO con NIT 800.250.029 representado legalmente por CAMILO NARANJO MOLINA con cédula de ciudadanía No. 1.060.650.925, EL MUNICIPIO DE MANIZALES con NIT 890.801.053 representado legalmente por CARLOS MARIO MARIN CORREA con cédula de ciudadanía No. 1.053.810.357 y EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS – INFICALDAS - con NIT 890.806.006-3 representado legalmente por JUAN MARTIN ZULUAGA TOBÓN con cédula de ciudadanía No. 75.063.523, quienes en adelante se denominarán **LOS TITULARES**, radicación en este despacho el 21 de noviembre de 2023, la solicitud para obtener licencia de urbanización y construcción bajo el radicado número 17001-2-23-0340, para lo cual adjuntaron los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. Que mediante oficio SCU 0405-2023 del 15 de marzo de 2023, la Abogada María del Socorro Zuluaga Restrepo en su condición de Curadora Urbana Número Dos realizó el reparto de trámite de entidad estatal de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.1 del decreto nacional 1077-2015, correspondiéndole a este despacho.
4. Mediante poder especial amplio y suficiente los señores ALEJANDRO ARANGO CASTRO con cédula de ciudadanía No. 16.073.165, en su calidad de representante legal del INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFIMANIZALES con NIT 890.801.059-0, MAURICIO CARDENAS RAMIREZ con cédula de ciudadanía No. 75.063.157, en su calidad de representante legal del INSTITUTO DE VALORIZACIÓN DE MANIZALES – INVAMA con NIT800.002.916-2, JUAN CAMILO BECERRA BOTERO con cédula de ciudadanía No. 79.601.615, en su calidad de representante legal de LA FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA



con NIT 860.007.538-2 y JUAN MARTIN ZULUAGA TOBÓN con cédula de ciudadanía No. 75.063.523, en su calidad de representante legal del INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS – INFICALDAS - con NIT 890.806.006-3, autorizaron al señor CAMILO NARANJO MOLINA con cédula de ciudadanía No. 1.060.650.925, para que realice los trámites de licencia de urbanización en modalidad de desarrollo y licencia de construcción en modalidad obra nueva en el predio objeto de la solicitud.

5. El proyecto presentado corresponde a solicitud de licencia de urbanización y construcción, en la modalidad de obra nueva en el predio localizado en la UR EL TRÉBOL del barrio El Trébol, para la creación de espacios públicos y privados y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la posterior construcción de 3 edificaciones independientes con uso conjunto de SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2), la cual consta de: zona de servicios, bodega abierta, zona de parqueaderos y áreas libres complementarias.

6. Que el proyecto se revisa en su generalidad, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:

- Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial - Manizales.
- Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
- Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10.
- Ámbitos normativos: A.N. 2.4 y A.N. 8. El proyecto a desarrollar se localiza en área del Ámbito Normativo 8 con Tratamiento Urbanístico de: Desarrollo

7. Que mediante "RESOLUCIÓN N° 0910 DE AGOSTO 08 DE 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA PRECISIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA RELACIONADA CON LAS ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACIÓN URBANAS EN LOS PLANOS U-8 "AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANA" Y U-9 "RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO", PREDIO IDENTIFICADO CON FC N° 170010101000003150002000000000 EN EL SECTOR BARRIO EL TRÉBOL", DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES"; se indica en dicha resolución, entre otros aspectos, los siguientes:

*Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales, Acuerdo No 0958 de 2017 determinó las fajas teóricas de protección de cauce.*

*Que las zonas de amenaza y riesgo por inundación urbanas quedaron definidas en los planos U8 "AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANA" y U9 "RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO".*

*Que en el sector barrio El Trébol, el predio identificado con FC No 170010101000003150002000000000, de conformidad con los planos U-8 "AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANA" y U-9 "RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO", figura con áreas en condición de amenaza y riesgo por inundación.*

*Que el señor Hernán Roberto Meneses Marín, mediante oficio radicado GED No 34625-2022 de 27.05.2022, realizó solicitud de términos de referencia para estudios detallados de amenaza y riesgo por inundación para el predio identificado con FC No 170010101000003150002000000000 ubicado en el sector barrio El Trébol.*

*Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio SPM 22-1877 del 03.06.2022, informó a la Unidad de Gestión del Riesgo -UGR- acerca de la viabilidad para la expedición de términos de referencia de los estudios detallados de las áreas de amenaza y/o riesgo por inundación en el predio referido, y dio traslado a dicha Unidad para que adelantara el trámite*



correspondiente.

Que la Unidad de Gestión del Riesgo -UGR- realizó visita técnica al sector barrio El Trébol, predio identificado con ficha catastral No 170010101000003150002000000000, y verificó las condiciones de riesgo existentes al interior del inmueble citado a través de informe técnico - oficio UGR 1833-22 del 21.07.2022, en el que se lee entre otros, lo siguiente:

"En atención al oficio SPM 22-1877 del 03/06/2022 por medio del cual la Secretaría de Planeación Municipal encuentra viable expedir, al señor Hernán Roberto Meneses Marín, Términos de Referencia para la realización de estudios detallados que permitan la desafectación del predio identificado con ficha catastral No. 170010101000003150002000000000 ubicado en el barrio El Trébol de esta ciudad, nos permitimos señalar lo siguiente:

- La afectación por las temáticas de amenaza y riesgo por inundación es parcial.
- Un tramo de la quebrada, que origina las afectaciones por amenaza y riesgo por inundación, se encuentra canalizada a través de un box culvert, sobre el mismo se encuentra una escombrera debidamente habilitada por el Municipio de Manizales y por Corpocaldas (permiso de ocupación de cauce), dicha escombrera posee un canal central o vertedero que permite el paso controlado de potenciales flujos de agua en exceso.
- En términos generales, el retiro obligatorio que se debe conservar con relación a la quebrada (faja forestal protectora que trata la Resolución 2021-1767 del 6/10/2021, "Por medio de la cual se reglamentan las Fajas de Protección de Cauces naturales urbanos en la jurisdicción como determinante ambiental y se establece su articulación con el acotamiento de Rondas hídricas y la incorporación del riesgo en el ordenamiento territorial), así como el encauzamiento de la quebrada a través de un box culvert, permite garantizar la circulación controlada de las potenciales avenidas torrenciales que se puedan presentar en la quebrada a futuro.

Que mediante resoluciones de ajustes temáticos, la Alcaldía Municipal, a través de la Secretaría de Planeación Municipal, podrá actualizar la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial, en temáticas relacionadas con Áreas de Tratamiento Geotécnico (ATG), información sobre cauces, estudios detallados de riesgo, entre otros, permitiendo actualizar la misma y generando su adopción integral dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 de 2017.

Que según lo anterior y con el fin de ajustar lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con el oficio UGR 1833-22 del 21.07.2022 se hace necesario realizar una precisión cartográfica de las zonas de amenaza y riesgo por inundación urbanas señaladas en los planos U-8 "AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANA" y U-9 "RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO" en el predio identificado con FC N 170010101000003150002000000000 ubicado en el sector barrio El Trébol.

Que indica la parte resolutive de la resolución 0910 del 8 de agosto de 2022 de la secretaria De Planeación Municipal:

**ARTICULO 1.**

Realizar la precisión cartográfica de las áreas en condición de amenaza y/o riesgo por inundación en el sector barrio El Trébol predio identificado con ficha catastral No. 170010101000003150002000000000, con base en la visita técnica realizada por parte de la Unidad de Gestión del Riesgo — UGR- y su correspondiente Informe Técnico, emitido a través del oficio UGR 1833-22 del 21.07.2022, del anexo fotográfico y Planos Anexos.

**ARTICULO 2.**

Llevar a cabo el ajuste de las temáticas en las siguientes zonas conforme a los planos que se anexan y que hacen parte integral de la presente resolución:



- Sector Bario el Trébol predio identificado con a ficha catastral N' 17001010100000315000200000000

**PARÁGRAFO:** Se hace claridad que el número de la ficha catastral sobre la que se realiza el ajuste cartográfico, NO garantiza que ésta continúe igual en el tiempo. El catastro es un elemento dinámico y de constante cambio, siendo el gestor catastral MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño - autónomo en cuanto a su manejo, quien ajusta, actualiza y modifica; al Municipio solo se le autoriza la entrega para su uso y consulta.

**ARTICULO 3.** Realizar los ajustes cartográficos anotados en la parte motiva del presente acto administrativo en los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Acuerdo No. 958 de 2017.

**ARTICULO 4.** Hacen parte de la presente resolución Nos siguientes planos:

- Plano 1. Extracto del Plano U-8. Amenaza por Inundación Urbano. (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)
- Plano 2. Ajuste temático del Plano U-8. Amenaza por Inundación Urbano.
- Plano 3. Extracto del Plano U-9. Riesgo por Inundación Urbano. (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017).
- Plano 4. Ajuste temático del Plano U-9. Riesgo por Inundación Urbano.

(...)

8. Para el otorgamiento del acta de recibo de las áreas de cesión pública deberá tramitar lo correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal, y tener en cuenta lo establecido en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.
9. Que para la aprobación de la presente licencia, se presentaron las siguientes disponibilidades de servicios públicos:
  - Que mediante oficio No. 23-080 de Aguas de Manizales S.A. E.S.P. – BIC se informa respecto a viabilidad y disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado para el proyecto objeto de la licencia, e indica las obligaciones que recaen sobre el urbanizador para tal efecto.
  - Que mediante oficio CHEC S.A. E.S.P. 17 de febrero de 2023 de CHEC Grupo EPM, se otorga factibilidad del servicio de energía y se describen las características técnicas y obligaciones del urbanizador para la conexión.
  - Que mediante oficio TECM-108/2023 con fecha febrero 24 de 2023 de la Empresa Metropolitana de Aseo S.A. S.A.E.S.P. EMAS, certifica la disponibilidad del servicio público de aseo en el predio objeto de la licencia y señala las especificaciones técnicas que deben cumplir los usuarios.
10. Que mediante acta de observaciones número 0322-2023 de diciembre 22 de 2023 notificada el 26 de diciembre de 2023, solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto urbanístico, arquitectónico y estructural.
11. Que el 27 de diciembre de 2023 presentan nuevos planos urbanísticos, arquitectónicos y estructurales, memorias de



cálculo y estudio de suelos con correcciones.

12. Que mediante revisión revJG2812\_2 realizada por el ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 28 de diciembre de 2023, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.
13. Que mediante revisión revE2912\_1 realizada por el arquitecto Elkin Arias Hoyos el 29 de diciembre de 2023, se verificó el proyecto urbanístico y arquitectónico quedando aprobado.
14. 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.
15. Que con las revisiones urbanística, arquitectónica y estructural se aprueban siete (7) planos urbanísticos, nueve (9) planos arquitectónicos, diez (10) planos estructurales, un legajo de memorias de cálculo cerramiento, un legajo de memorias de cálculo módulo 2, un legajo de memorias de cálculo módulo 3, un legajo de memorias de cálculo módulo 4 y un legajo de estudio de suelos.
16. 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.
17. Que el Proyecto urbanístico está presentado por el arquitecto FERNANDO ROSERO GIRALDO con Matrícula 17700-41581, los cálculos estructurales fueron elaborados por el ingeniero CARLOS ANDRES OSPINA GIL con matrícula 17202-277259, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero OSCAR JHONNY CALDERON BLANDON con Matrícula 17700-41581 y el Constructor responsable es el arquitecto FERNANDO ROSERO GIRALDO con Matrícula 17700-41581.
18. 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.
19. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherente a las obras enmarcadas dentro de la presente Licencia de urbanización tiene por objeto: **aprobar licencia de urbanización y construcción, en la modalidad de obra nueva, para la creación de espacios públicos y privados y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la posterior construcción de 3 edificaciones independientes con uso conjunto de SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2), la cual consta de: zona de servicios, bodega abierta, zona de parqueaderos y áreas libres complementarias.** localizado el predio denominado UR EL TRÉBOL ARROW Barrio EL TRÉBOL así:



CUADRO DE ÁREAS URBANIZACIÓN (m <sup>2</sup> )	
Área Bruta	71.177,89
<b>Área objeto de urbanización</b>	<b>4.883,20</b>
Faja de Protección de Cauce	844,65
Área de Tratamiento Geotécnico (ATG)	912,01
Total Zonas de protección (ATG y FAJA CAUCE)	<b>1.756,66</b>
Área Neta Urbanizable (ANU)	3.126,54
Área mínima de cesión Espacio Pública requerida (20%)	625,31
Área Lote Útil (desarrollo del proyecto arquitectónico)	<b>2.126,54</b>
Área Cesión Espacio Público proyectada	<b>1.000,00</b>

CUADRO DE ÁREAS CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )		
LOTE TOTAL	2126,54	
NIVEL	NUEVA	TOTAL
ZONA DE SERVICIOS		
P1 N. ±0,00	82,81	
BODEGA ABIERTA		
P1 N. ±0,00	45,00	
PARQUEADERO CUBIERTO		
P1 N. ±0,00	202,46	
Subtotal	330,270	
área total construida		330,27
área construida para cálculo de I.C.		330,27

	Básico	Adicional	Proyectado
Índice de ocupación	1.0 luego de retiros	--	0,16
Índice de construcción	4,0	--	0,16

20. 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
1145	26-06-85	SEGUNDA	71.177,89	100-71871	01-01-00-00-0315-0002-0-00-00-0000

21. 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.

22. Que LOS 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.

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



24. Que LOS 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.
25. Que el 29 de diciembre de 2023 mediante oficio SCU No 2160-2023, notificado el mismo día se expide el Acto de Viabilidad para el pago de expensas por cargo variable.
26. Que el 29 de diciembre de 2023 se presentaron comprobantes de pago de expensas por cargo variable.
27. 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 desarrollo y licencia de construcción modalidad obra nueva, para el predio localizado en el Municipio de Manizales denominado UR EL TRÉBOL ARROW Barrio EL TRÉBOL, propiedad de EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFIMANIZALES con NIT 890.801.059-0-, representado legalmente por ALEJANDRO ARANGO CASTRO con cédula de ciudadanía No. 16.073.165, EL INSTITUTO DE VALORIZACIÓN DE MANIZALES – INVAMA



con NIT800.002.916-2 representado legalmente por MAURICIO CARDENAS RAMIREZ con cédula de ciudadanía No. 75.063.157, LA FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA con NIT 860.007.538-2 representada legalmente por JUAN CAMILO BECERRA BOTERO con cédula de ciudadanía No. 79.601.615, EL INSTITUTO DE CULTURA Y TURISMO con NIT 800.250.029 representado legalmente por CAMILO NARANJO MOLINA con cédula de ciudadanía No. 1.060.650.925, EL MUNICIPIO DE MANIZALES con NIT 890.801.053 representado legalmente por CARLOS MARIO MARIN CORREA con cédula de ciudadanía No. 1.053.810.357 y EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS – INFICALDAS - con NIT 890.806.006-3 representado legalmente por JUAN MARTIN ZULUAGA TOBÓN con cédula de ciudadanía No. 75.063.523, 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
1145	26-06-85	SEGUNDA	71.177,89	100-71871	01-01-00-00-0315-0002-0-00-00-0000

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia tiene por objeto: **aprobar licencia de urbanización y construcción, en la modalidad de obra nueva, para la creación de espacios públicos y privados y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la posterior construcción de 3 edificaciones independientes con uso conjunto de SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2), la cual consta de: zona de servicios, bodega abierta, zona de parqueaderos y áreas libres complementarias, así:**

CUADRO DE ÁREAS URBANIZACIÓN (m<sup>2</sup>)

Área Bruta	71.177,89
<b>Área objeto de urbanización</b>	<b>4.883,20</b>
Faja de Protección de Cauce	844,65
Área de Tratamiento Geotécnico (ATG)	912,01
Total Zonas de protección (ATG y FAJA CAUCE)	<b>1.756,66</b>
Área Neta Urbanizable (ANU)	3.126,54
Área mínima de cesión Espacio Pública requerida (20%)	625,31
Área Lote Útil (desarrollo del proyecto arquitectónico)	<b>2.126,54</b>
Área Cesión Espacio Público proyectada	<b>1.000,00</b>

CUADRO DE ÁREAS CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>)

LOTE TOTAL		2126,54
NIVEL	NUEVA	TOTAL
ZONA DE SERVICIOS		
P1 N. ±0,00	82,81	
BODEGA ABIERTA		
P1 N. ±0,00	45,00	
PARQUEADERO CUBIERTO		
P1 N. ±0,00	202,46	
Subtotal	330,270	
área total construida		<b>330,27</b>
área construida para cálculo de I.C.		<b>330,27</b>





	Básico	Adicional	Proyectado
Índice de ocupación	1.0 luego de retiros	--	0,16
Índice de construcción	4,0	--	0,16

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban siete (7) planos urbanísticos, nueve (9) planos arquitectónicos, diez (10) planos estructurales, un legajo de memorias de cálculo cerramiento, un legajo de memorias de cálculo módulo 2, un legajo de memorias de cálculo módulo 3, un legajo de memorias de cálculo módulo 4 y un legajo de estudio de suelos en medio digital presentados el 27 de diciembre de 2023:

<b>PLANOS URBANÍSTICOS</b>	
PLANO 1 DE 7:	PLANTEAMIENTO GENERAL LOCALIZACIÓN LOTE GENERAL CON TOPOGRAFÍA INICIAL LINDEROS DEL LOTE SEGÚN CERTIFICADO DE MASORA Y ÁREA DEL LOTE SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN
PLANO 2 DE 7:	PLANTEAMIENTO GENERAL DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS NORMATIVOS QUE APLICAN SOBRE EL PREDIO
PLANO 3 DE 7:	FAJAS FORESTALES PROTECTORAS URBANAS (RES 256 / 2012) - LOCALIZACIÓN ATG (SEGUN POT)
PLANO 4 DE 7:	AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACIÓN ÁREAS DESAFECTADAS SEGÚN RES 0910 / 2022
PLANO 5 DE 7:	PERFILES URBANÍSTICOS - PERFIL 1 - PERFIL 2 - PERFIL VIAL
PLANO 6 DE 7:	LOCALIZACIÓN, LINDEROS Y COORDENADAS DE: LOTE ÚTIL PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO - LOTE DE CESIÓN -LOTE DE PROTECCIÓN
PLANO 7 DE 7:	LOTES QUE HACEN PARTE DE ÁREA NETA URBANIZABLE - PLANO MONITOR PARA ASIGNACIÓN PORCENTAJE DE ÁREA DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
<b>PLANOS ARQUITECTONICOS</b>	
PLANO 1 DE 9:	LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO - PLANTA DE CUBIERTAS
PLANO 2 DE 9:	LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO - PLANTA PRIMER PISO - CUADRO ÁREAS
PLANO 3 DE 9:	PLANTA Y ALZADO DE CERRAMIENTO - FRONTAL Y LATERAL DEL LOTE
PLANO 4 DE 9:	DETALLE DE CERRAMIENTO FRONTAL Y LATERAL



PLANO 5 DE 9:	PLANOS ARQUITECTÓNICOS MODULO 2 - ZONA DE SERVICIOS
PLANO 6 DE 9:	PLANOS ARQUITECTÓNICOS MODULO 3 - BODEGA ABIERTA
PLANO 7 DE 9:	PLANTAS ARQUITECTÓNICAS - MÓDULO 4 LAVADERO CUBIERTO
PLANO 8 DE 9:	ALZADOS - MÓDULO 4 LAVADERO CUBIERTO
PLANO 9 DE 9:	ESPECIFICACIONES TÍTULOS J Y K
<b>PLANOS ESTRUCTURALES</b>	
PLANO 1 DE 10:	CERRAMIENTO: DETALLES MURO DE CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA, DETALLES MURO DE CERRAMIENTO EN MAMPOSTERÍA CONFINADA, CUADROS Y NOTAS.
PLANO 2 DE 10:	MODULO 2: PLANTAS ESTRUCTURALES, CORTES ESTRUCTURALES.
PLANO 3 DE 10:	MODULO 2: DETALLES DE CONEXIONES DE ELEMENTOS METÁLICOS, DETALLE DE ZAPATA, DETALLES SECCIÓN TRANSVERSAL DE PERFILES METÁLICOS, DETALLE CERCHA DE CUBIERTA, DETALLE PLACA CONTRAPISO, DESPIECES DE VIGAS, CUADROS Y NOTAS.
PLANO 4 DE 10:	MODULO 2: DETALLES DE CONEXIONES DE ELEMENTOS METÁLICOS.
PLANO 5 DE 10:	MODULO 3: PLANTAS ESTRUCTURALES, CORTES ESTRUCTURALES, DETALLE CERCHA DE CUBIERTA, CUADRO DE ZAPATAS, DETALLE PLACA CONTRAPISO, DESPIECES DE VIGAS.
PLANO 6 DE 10:	MODULO 3: DETALLES DE CONEXIONES DE ELEMENTOS METÁLICOS, DETALLE DE ZAPATA, DETALLES SECCIÓN TRANSVERSAL DE PERFILES METÁLICOS, CUADROS Y NOTAS.
PLANO 7 DE 10:	MODULO 4: PLANTAS ESTRUCTURALES.
PLANO 8 DE 10:	MODULO 4: PLANTAS ESTRUCTURALES, CORTES ESTRUCTURALES.
PLANO 9 DE 10:	MODULO 4: CORTES ESTRUCTURALES, DESPIECES DE VIGAS, DETALLE CERCHA DE CUBIERTA TIPO 1, DETALLE CERCHA DE CUBIERTA TIPO 2, DETALLES SECCIÓN TRANSVERSAL DE PERFILES METÁLICOS
PLANO 10 DE 10:	MODULO 4: DETALLES DE CONEXIONES DE ELEMENTOS METÁLICOS, DETALLE DE ZAPATA, DETALLES SECCIÓN TRANSVERSAL DE PERFILES METÁLICOS, CUADROS Y NOTAS.

**ARTÍCULO CUARTO:** Los usos aprobados para la urbanización son los siguientes:



Los usos principales, compatibles y/o complementarios de comercio, servicios y otros permitidos en el Ámbito Normativo AN-8, siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos de cesiones, generales y específicos correspondientes, establecidos en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA - *Tipologías, Características Y Requerimientos De Los Usos Del Suelo*, que hace parte integral del POT Manizales.

**ARTÍCULO QUINTO:** La edificabilidad se definirá de acuerdo los siguientes índices:

Construcción:	4.0
Ocupación:	1.0 luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes

**ARTÍCULO SEXTO:** La altura máxima, será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar los retiros y aislamientos correspondientes sobre el o los predios dispuestos para el proyecto y/o las que se determinen según requerimientos específicos del Acuerdo No. 0958 del 2 de agosto de 2017 POT Manizales.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** 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 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.
18. Se debe respetar en un todo el sistema estructural presentado y aprobado por medio de la presente resolución.
19. Se deben seguir todas las recomendaciones dadas en el estudio de suelos.
20. En caso de que no exista algún elemento de la cimentación, vigas, columnas, muros o que no tenga las dimensiones o refuerzos indicados en los planos aprobados, ellos deberán ser construidos o reconstruidos, según el caso.
21. En los planos no se presentan obras de contención de tierras, ni de estabilidad de terrenos (laderas y/o taludes), ni subcimentación, ni submuraciones, por lo cual no se someten a revisión. En caso de requerirse deberán ser diseñadas detalladamente y sometidas a aprobación por parte de la curaduría.
22. De acuerdo con lo especificado en el Título V de la ley 400 de 1997, y mediante modificación realizada en el Título II – Capítulo I de la ley 1796 de 2016. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad tanto para los elementos estructurales como no estructurales, con el objeto de garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la licencia de construcción.

**ARTÍCULO OCTAVO:** 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 NOVENO:** El Proyecto urbanístico está presentado por el arquitecto FERNANDO ROSERO GIRALDO con Matrícula 17700-41581, los cálculos estructurales fueron elaborados por el ingeniero CARLOS ANDRES OSPINA GIL con matrícula 17202-277259, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero OSCAR JHONNY CALDERON BLANDON con Matrícula 17700-41581y el Constructor responsable es el arquitecto FERNANDO ROSERO GIRALDO con Matrícula 17700-41581.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** 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 DÉCIMO PRIMERO:** Los titulares están sujetos 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 DÉCIMO SEGUNDO:** 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 TERCERO:** Los 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 CUARTO:** 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 QUINTO:** La obra de construcción que se autoriza por medio de esta resolución debe sujetarse estrictamente a los preceptos contenidos en el Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo- resistente), vigente en el momento de la expedición de la Licencia, así como a las demás normas que regulen la construcción. Los titulares de la Licencia son los directos responsables de la correcta ejecución y estabilidad de la obra a realizar, de acuerdo con el numeral 5 del Artículo 99 de la ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** Es obligación mantener en la obra la licencia y los planos con constancia de la aprobación, para que sean exhibidos cuando los requiera la autoridad competente.



**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO:** El constructor, al concluir las obras de edificación, deberá solicitar Autorización de Ocupación de Inmuebles en los términos del artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 13 del decreto 1203 de 2017:

*“Artículo 2.2.6.1.4.1. Autorización de Ocupación de Inmuebles. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:*

*1.Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente.*

*2.Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.*

*En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan*

*Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la Autorización de Ocupación de Inmuebles.”*

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** La responsabilidad frente al cumplimiento de la norma sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.

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

**ARTÍCULO VIGÉSIMO:** LOS TITULARES de la licencia deberá 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 VIGÉSIMO PRIMERO:** Esta licencia tiene una vigencia de cuarenta y ocho (48) 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 VIGÉSIMO SEGUNDO:** 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 VIGÉSIMO TERCERO:** Notificar de la presente resolución al representante legal del MUNICIPIO DE MANIZALES con NIT 890.801.053 y al representante legal del INSTITUTO DE CULTURA Y TURISMO con NIT 800.250.029 como apoderado de los demás titulares, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:** 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**

**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 representante legal del MUNICIPIO DE MANIZALES con NIT 890.801.053 y al representante legal del INSTITUTO DE CULTURA Y TURISMO con NIT 800.250.029 como apoderado de los demás titulares como apoderado de los demás titulares, 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. Elkin Arias Hoyos  
Revisión estructural: Ing. Julián Andrés Giraldo Gallego  
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R.