



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0332

**RESOLUCIÓN No. 22-2-0465-LU**  
**Manizales, 26 de diciembre de 2022**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO**

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 NICOLAS RESTREPO ESCOBAR identificado con cédula de ciudadanía 10.270.849, quien en adelante se denominará **EL TITULAR**, radicó en este despacho el 22 de noviembre de 2022, la solicitud para obtener licencia de urbanización bajo el radicado número 17001-2-22-0332, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. El proyecto presentado corresponde a solicitud **licencia de urbanización modalidad desarrollo para el predio identificado con ficha catastral 1-08-00-00-0010-0003-0-00-00-0000. para uso s-4 estación de servicio** en el predio localizado en la dirección K 26 105 38, del barrio LA ALHAMBRA.
4. Que mediante poder especial, amplio y suficiente el señor Nicolas Restrepo Escobar identificado con cédula de ciudadanía 10.270.849 autoriza al señor Raúl Sánchez con cédula 1.076.623.619 para adelantar ante este despacho los trámites relacionados con la obtención de licencia de urbanización en el predio objeto de la solicitud.
5. 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.
  - o Ámbito Normativo 9, con Tratamiento de Desarrollo Industria.
6. Que mediante Resolución N° 0047 de enero 28 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° 10800000010000300000000000 EN EL SECTOR BARRIO ZONA INDUSTRIAL”, DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES”, se indica en dicha resolución, entre otros



aspectos, los siguientes:

*Que el señor Nicolas Restrepo Escobar, mediante oficio radicado GED N° 58119-2021 de 16.11.2021, realizó solicitud de términos de referencia para estudios detallados de amenaza y riesgo por inundación para el predio identificado con FC N° 108000001000030000000000 ubicado en el sector Barrio Zona Industrial.*

*Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio SPM 21-3964 del 17.11.2021, 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 en los referidos predios, y dio traslado a dicha Unidad para que adelantara el trámite correspondiente.*

*Que la Unidad de Gestión del Riesgo mediante oficio N° UGR 106-22 del 20.01.2022, dirigido a la Secretaría de Planeación Municipal, emitió visto bueno y concepto de viabilidad a los estudios detallados presentados, manifestando -entre otros- lo siguiente:*

*"A través de oficio UGR 3132-21 GED 58119-21 la Unidad de Gestión del Riesgo-UGR expidió al señor Nicolas Restrepo Escobar Términos de Referencia para la realización de Estudios de Detalle para el predio identificado con ficha catastral No. 108000001000030000000000 localizado en la Zona Industrial de la ciudad de Manizales.*

*Una vez revisado el estudio de detalle denominado "ESTUDIO DE INUNDACION Y RETIRO LOTE SOBRE PUENTE CARRERA 28D llevado a cabo por la firma Quasar Ingenieros consultores Ltda, así como también la Resolución Número 2021-1426 del 30 de agosto de 2021 emanado de la Corporación Autónoma Regional de Caldas-CORPOCALDAS "Por la cual se otorga un permiso de Ocupación de Cauce" en donde en los considerandos se lee que:*

*"Atendiendo la ubicación del predio a intervenir y debido a que se encuentra afectada por flujos torrenciales se requiere la construcción de las siguientes obras: nivelación y llenado con "tierra" del predio, hasta niveles coincidentes con el nivel del puente existente sobre la quebrada Manizales, a nivel del predio estudiado y la construcción de un dique, con delimitación espacial y cortes específicos, definidos en los planos adjuntos al estudio". "Se realizó el ejercicio de modelación hidráulica a través del programa FL02D, y se verificaron - en el área Out del predio- que los niveles de riesgo, en términos de altura de la lámina de agua y velocidades, eran aceptables y luego de la intervención planteada, para el periodo de retorno utilizado, y considerando el uso futuro del área"*

(...)

*Que según lo anterior y con el fin de ajustar lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo a lo manifestado en el estudio detallado denominado "ESTUDIO DE INUNDACION Y RETIRO LOTE SOBRE PUENTE CARRERA 28D" llevado a cabo por la firma Quasar Ingenieros consultores, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio N° UGR 106-22 del 20.01.2022, se hace necesario realizar una precisión cartográfica de las zonas de amenaza y riesgo por inundación urbanas en dicho predio señaladas en los planos U-8 "AMENAZA POR INUNDACION URBANA" y U-9 "RIESGO POR INUNDACION URBANO".*

Que indica la parte resolutive de la resolución 0047 del 28 de enero 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 Zona Industrial, predio identificado con FC N° 110800000100003000000000, con base en el Estudio Detallado denominado "ESTUDIO DE INUNDACION Y RETIRO LOTE SOBRE PUENTE CARRERA 28D" llevado a cabo por la firma Quasar Ingenieros consultores, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte la Unidad*



de Gestión del Riesgo con oficio N° UGR 106-22 del 20.01.2022, en el Capítulo 8 "RECOMENDACIONES, OBRAS Y COMENTARIOS", que forman parte integral de la presente resolución, al igual que el informe técnico de viabilidad de los estudios detallados emitido por la UGR - oficio N° UGR 106-22 del 20.01.2022

**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:

- Predio identificado con la ficha catastral N° 11080000001000030000000000 del Sector Barrio Zona Industrial.

**PARAGRAFO:** Se hace claridad que el número de la ficha catastral sobre la que se realiza el ajuste cartográfico NO garantiza que esta continúe igual en el tiempo. El catastro es un elemento dinámico y de constante cambio, siendo el Instituto Geográfico Agustín Codazzi — IGAC 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.** Efectuar la actualización cartográfica anotada en la parte motiva del presente Acto Administrativo, en los Planos Oficiales U-8 "AMENAZA POR INUNDACION URBANA y U-9 "RIESGO POR INUNDACION URBANO" del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Acuerdo N° 0958 de 2017.

**ARTICULO 4.** Para adelantar intervenciones urbanísticas en la parte del predio objeto de la presente actualización cartográfica, el gestor y/o promotor y/o urbanizador queda obligado a ejecutar las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo, de acuerdo con lo determinado en el Capítulo 8 "RECOMENDACIONES, OBRAS Y COMENTARIOS" del Estudio Detallado denominado "ESTUDIO DE INUNDACION Y RETIRO LOTE SOBRE PUENTE CARRERA 28D" llevado a cabo por la firma Quasar Ingenieros consultores, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio N° UGR 106-22 de 20.01.2022.

**PARAGRAFO:** La totalidad de las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo, derivadas del estudio detallado anteriormente referido, deberán quedar consignadas como obligaciones del titular de la licencia urbanística, para el respectivo control y seguimiento por parte de la autoridad competente.

**ARTICULO 5.** Hacen parte de la presente resolución los siguientes planos:

- 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.
  
- 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.

(...)

7. Que mediante Resolución N° 0217 de marzo 14 de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA PRECISIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA RELACIONADA CON LA DEMARCACIÓN DE FAJAS FORESTALES PROTECTORAS URBANAS EN EL PLANO U-1 "ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANO", DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES". PREDIO IDENTIFICADO CON FC N° 10800000010000300000000000 EN EL SECTOR BARRIO ZONA INDUSTRIAL"



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

Que estas zonas de retiros de corrientes naturales de agua y protección de nacimientos quedaron definidas en la Estructura Ecológica de Soporte Urbana del Municipio en el PLANO U-1 "ESTRUCTURA ECOLOGICA DE SOPORTE URBANO".

Que la Corporación Autónoma Regional de Caldas - CORPOCALDAS emitió en el año 2021 la Resolución N° 2021-1767 "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", siendo esta una norma de mayor jerarquía que modifica los retiros dispuestos en el POT vigente.

Que, de igual forma, el Componente Urbano del Documento técnico de Soporte en su numeral 2.2.1.1.1.2 que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo N° 0958 de 2017-, establece en la Tabla N° 2 INFRAESTRUCTURA ECOLOGICA URBANA (IEU), en lo relacionado con Cauces y Fajas de protección de Corrientes hídricas, lo siguiente:

"Teniendo en cuenta que la delimitación de las fajas de retiro se ha reglamentado como determinante ambiental por parte de la Autoridad Ambiental a través de la Resolución 561 de 2012, toda el área urbana del municipio acoge el estudio realizado por Corpocaldas en aplicación de la metodología establecida para la demarcación de fajas protectoras y su cartografía (Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLOGICA DE SOPORTE URBANA), asimismo se acogerán las actualizaciones que se realicen al estudio y su cartografía en el marco de la norma aplicable y con la aprobación de Corpocaldas. De igual forma, en caso -sic- requerirse mayor precisión en la delimitación del retiro de fajas, los particulares podrán aplicar la metodología establecida en la Resolución 561 de 2012 o la que la modifique, complemente o sustituya, y una vez realizado el ajuste se aprobara solo con la certificación de Corpocaldas que precise que la propuesta de demarcación está acorde con las normas sobre la materia". —rft-

(...)

Que indica la parte resolutoria de la resolución 0217 del 14 de marzo de 2022 de la secretaria De Planeación Municipal:

**ARTICULO 1.** Realizar la precisión cartográfica de la faja de retiro de cauce en el sector Barrio Zona Industrial predio identificado con ficha catastral No. 1080000001000030000000000, con base en la CERTIFICACION TECNICA N° 2022-1E-00005030 de 07/03/2022, así como los planos Anexos correspondientes, y que hacen parte integral de la presente resolución.

**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 Barrio Zona Industrial. Predio identificado con la ficha catastral N° 1080000001000030000000000**

**PARAGRAFO:** Se hace claridad que el numero de la ficha catastral sobre la que se realiza el ajuste cartográfico, NO garantiza que esta 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 use 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 relacionados con la DEMARCACION DE FAJAS FORESTALES PROTECTORAS URBANAS EN EL PLANO U-1 "ESTRUCTURA ECOLOGICA DE SOPORTE URBANO", que conllevan a actualizar los planos U-11 "SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO", U-28 "AREAS DE ACTIVIDAD", U-29 "AMBITOS NORMATIVOS", U-30 "TRATAMIENTOS URBANISTICOS", U-31 "ASIGNACION DE USOS" y U-32 "ASIGNACION DE USOS ESCALA 1:10.000".

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

- Plano 1. Extracto del Plano U-1. EES-Faja Forestal Protectora. (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017).
- Plano 2. Ajuste temático del Plano U-1. EES-Faja Forestal Protectora.

(...)

8. Que el proyecto cuenta con el respectivo Plan de Implantación aprobado por la Secretaría de Planeación con Resolución N° 132 de julio 7 de 2022, para la construcción ESTACIÓN DE SERVICIO -EDS- LA ALHAMBRA.
9. Que mediante oficio DT-CAL 74053 de noviembre 30 de 2022 el Instituto Nacional de Vías INVIAS manifiesta que debe respetarse la faja de exclusión correspondiente según Ley 1228 y deberá tramitar el permiso de ocupación de la zona de carretera para ingreso y salida del predio objeto de la solicitud, el cual no se ha tramitado ante la dirección Territorial Caldas del Inviás.
10. Que las áreas de cesión para espacio público del proyecto de urbanización están por debajo de las áreas mínimas requeridas (800m<sup>2</sup>). Así las cosas, el área deberá ser compensada al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal –EEP- y Espacio Público, Según Decreto 0102 del 08 de febrero de 2018 de la Alcaldía de Manizales.
11. Que para la aprobación de la presente licencia, se presentaron las siguientes disponibilidades de servicios públicos:
  - **Energía Eléctrica:** oficio de CHEC con fecha 2 de noviembre de 2022
  - **Aseo:** Oficio de EMAS Número TECM-741/2022 de noviembre 4 de 2022
  - **Acueducto y Alcantarillado:** Oficio de Aguas de Manizales Número 11000-610 de noviembre 9 de 2022.
12. Que mediante revisión revH1312\_3 realizada por el arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio el 13 de diciembre de 2022, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
13. Que mediante revisión revC1412\_1 realizada por el ingeniero Cristian Eduardo Polo Cano el 14 de diciembre de 2022, se verificó el proyecto estructural 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 Arquitectónica y Estructural se aprueban cuatro (4) planos arquitectónicos.



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 JOHN CLEIDER DELGADILLO OSORIO con Matrícula A251382011-75102817, el levantamiento topográfico está presentado por el topógrafo EINNER YANNIN TABORDA GONZALEZ con Matrícula 01-15209 y el Constructor responsable es el arquitecto JOHN CLEIDER DELGADILLO OSORIO con Matrícula A251382011-75102817.
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: **LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL 1-08-00-00-0010-0003-0-00-00-0000. PARA USO S-4 ESTACIÓN DE SERVICIO.** localizado en la CARRERA 26 105 38 Barrio LA ALHAMBRA así:

**CUADRO DE AREAS**

<b>AREA BRUTA DEL LOTE</b>		
Según Escritura Publica No. 464 de 2 de agosto 2012 Notaria Única de Villamaría, Caldas		<b>2.359,13</b>
Talud o Jarillón para mitigación de riesgo de inundación Según resolución 0047-22 desafectación por inundación Riesgo alto por inundación urbana		229,99
Según resolución 0047-22 desafectación por inundación Nota: Por estar sobrepuestas el riesgo alto por inundación y franjas de amoblamiento y circulación peatonal, solo se resta como afectación 3,35 m2, prevaleciendo la totalidad de las franjas		16,55
Franja de amoblamiento y circulación peatonal Según Concepto de Norma urbanística No. 21-1-0278-CN		570,12
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>1.555,67</b>
<b>AREA DE CESION ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b> según Tabla 8 anexo Normas Generales. Acuerdo 0958 del 2017		
AREA NETA URBANIZABLE -ANU		1.555,67
% Porcentaje de cesión para espacio público y equipamiento colectivo por ANU Otros Usos	20%	
<b>TOTAL AREA DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>		<b>311,134</b>
cesión para equipamiento (30% del Total Área de cesión	30%	93,340
cesión para espacio público (70% del Total Área de cesión	70%	217,794
Según Acuerdo 0958 del 2017 1.2.2.1.1 áreas de cesión publica: Numeral 8: "Cuando las áreas de cesión para espacio público y equipamientos no cumplan con las áreas mínimas y los requisitos señalados anteriormente, deberán ser compensadas al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal –EEP- y Espacio Público..."		



20. El titular queda condicionado a rectificar las área y linderos del predio para cualquier procedimiento ante la oficina de registro y se compromete a realizar las posibles aclaraciones que se requieran ante el IGAC o ante la autoridad competente que así lo solicite.

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

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA ÚNICA DE VILLAMARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
464	02-08-2012		2.359,13	100-141569	1-08-00-00-0010-0003-0-00-00-0000

22. 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.

23. Que EL TITULAR, 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.

24. Que EL TITULAR, debe cumplir lo exigido por las entidades prestadoras de los servicios públicos, en los certificados de disponibilidad.

25. Que el 13 de diciembre de 2022 mediante oficio SCU No 1914-2022, notificado el mismo día se expide el Acto de Viabilidad para el pago de expensas por cargo variable.

26. Que el 23 de diciembre de 2022 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, el titular de la licencia tiene 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 para el predio localizado en el Municipio de Manizales en la CARRERA 26 105 38 Barrio ALHAMBRA, propiedad del señor NICOLAS RESTREPO ESCOBAR identificado con cédula de ciudadanía 10.270.849, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA ÚNICA DE VILLAMARIA	AREA m <sup>2</sup>	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
464	02-08-2012	VILLAMARIA	2.359,13	100-141569	1-08-00-00-0010-0003-0-00-00-0000

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia tiene por objeto: **LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL 1-08-00-00-0010-0003-0-00-00-0000. PARA USO S-4 ESTACIÓN DE SERVICIO**, así:

**CUADRO DE AREAS**

<b>AREA BRUTA DEL LOTE</b>		<b>2.359,13</b>
Según Escritura Publica No. 464 de 2 de agosto 2012 Notaria Única de Villamaría, Caldas		
Talud o Jarillón para mitigación de riesgo de inundación Según resolución 0047-22 desafectación por inundación Riesgo alto por inundación urbana		229,99
Según resolución 0047-22 desafectación por inundación Nota: Por estar sobrepuestas el riesgo alto por inundación y franjas de amoblamiento y circulación peatonal, solo se resta como afectación 3,35 m2, prevaleciendo la totalidad de las franjas Franja de amoblamiento y circulación peatonal Según Concepto de Norma urbanística No. 21-1-0278-CN		16,55
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>1.555,67</b>
<b>AREA DE CESION ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b> según Tabla 8 anexo Normas Generales. Acuerdo 0958 del 2017		
AREA NETA URBANIZABLE -ANU		1.555,67
% Porcentaje de cesión para espacio público y equipamiento colectivo por ANU Otros Usos	20%	
<b>TOTAL AREA DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>		<b>311,134</b>
cesión para equipamiento (30% del Total Área de cesión)	30%	93,340
cesión para espacio público (70% del Total Área de cesión)	70%	217,794



Según Acuerdo 0958 del 2017 1.2.2.1.1 áreas de cesión pública: Numeral 8: "Cuando las áreas de cesión para espacio público y equipamientos no cumplan con las áreas mínimas y los requisitos señalados anteriormente, deberán ser compensadas al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal –EEP- y Espacio Público..."

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban cuatro (4) planos arquitectónicos en medio digital presentados el 22 de noviembre de 2022:

PLANOS TOPOGRÁFICOS	
PLANO 1 DE 2:	PLANO TOPOGRÁFICO
PLANO 2 DE 2:	ALZADOS TOPOGRÁFICOS.
PLANOS URBANÍSTICOS	
PLANO 1 DE 2:	DISEÑO URBANISTICO, LOCALIZACION GENERAL, CUADRO DE AREAS, CESIÓN, CÁLCULO DE ÁREAS DE CESIÓN
PLANO 2 DE 2:	DISEÑO URBANÍSTICO, CUADRO DELINDEROS, CÁLCULO DE ÁREAS, CORTE A

**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-9, siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos 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:	2.5
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 EL TITULAR de la licencia debe 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.
18. Se deberán seguir las recomendaciones presentadas en el capítulo 18. COMENTARIOS FINALES Y RECOMENDACIONES del estudio de suelos.
19. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad.
20. El proyecto no tiene implicaciones geotécnicas ni movimientos de tierras que se sometan a revisión.
21. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad.
22. Para adelantar intervenciones urbanísticas en la parte del predio objeto de la actualización cartográfica, el gestor y/o promotor y/o urbanizador queda obligado a ejecutar las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo, de acuerdo con lo determinado en el Capítulo 8 "RECOMENDACIONES, OBRAS Y COMENTARIOS" del Estudio Detallado denominado ""ESTUDIO DE INUNDACION Y



- RETIRO LOTE SOBRE PUENTE CARRERA 28D" llevado a cabo por la firma Quasar Ingenieros consultores, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio N° UGR 106-22 de 20.01.2022.
23. Realizar los ajustes cartográficos anotados en la parte motiva del acto administrativo en los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Acuerdo No. 958 de 2017 relacionados con la DEMARCACION DE FAJAS FORESTALES PROTECTORAS URBANAS EN EL PLANO U-1 "ESTRUCTURA ECOLOGICA DE SOPORTE URBANO", que conllevan a actualizar los planos U-11 "SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO", U-28 "AREAS DE ACTIVIDAD", U-29 "AMBITOS NORMATIVOS", U-30 "TRATAMIENTOS URBANISTICOS", U-31 "ASIGNACION DE USOS" y U-32 "ASIGNACION DE USOS ESCALA 1:10.000".
  24. El Titular queda condicionado a rectificar las área y linderos del predio para cualquier procedimiento ante la oficina de registro y se compromete a realizar las posibles aclaraciones que se requieran ante el IGAC o ante la autoridad competente que así lo solicite.

**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 previsiones 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:** Las áreas de cesión para espacio público del proyecto de urbanización están por debajo de las áreas mínimas requeridas (800m<sup>2</sup>). Así las cosas, el área deberá ser compensada al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal –EEP- y Espacio Público, Según Acuerdo 0102 del 08 de febrero de 2018. Área de cesión a compensar: 311,134m<sup>2</sup>

**ARTÍCULO DÉCIMO:** El Proyecto urbanístico está presentado por el arquitecto JOHN CLEIDER DELGADILLO OSORIO con Matrícula A251382011-75102817, el levantamiento topográfico está presentado por el topógrafo EINNER YANNIN TABORDA GONZALEZ con Matrícula 01-15209 y el Constructor responsable es el arquitecto JOHN CLEIDER DELGADILLO OSORIO con Matrícula A251382011-75102817.



**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** 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 SEGUNDO:** El titular está sujeto 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 TERCERO:** 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 CUARTO:** El titular de la Licencia deberá 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 QUINTO:** 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 SEXTO:** El titular 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 DÉCIMO SÉPTIMO:** Esta licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) 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 OCTAVO:** 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 NOVENO:** Notificar de la presente resolución al señor RAUL SANCHEZ identificado con cédula de ciudadanía 1.076.623.616, quien obra en su condición de apoderado, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO:** 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**

**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 RAUL SANCHEZ identificado con cédula de ciudadanía 1.076.623.616, 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  
Revisión estructural: Ing. Cristian Eduardo Polo Cano  
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R.