



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0165

**RESOLUCIÓN No. 22-2-0475-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 NESTOR YAMIT GUZMAN GARCIA identificado con cédula de ciudadanía 1.053.776.009 y DIEGO GONZALEZ identificado con cédula de ciudadanía 14.801.339, quienes en adelante se denominarán **LOS TITULARES**, radicación en este despacho el 17 de junio de 2022, la solicitud para obtener licencia de urbanización bajo el radicado número 17001-2-22-0165, para lo cual adjuntaron los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. El proyecto presentado corresponde a solicitud de licencia de urbanismo, en el predio localizado en la CALLE 10 # 2 NORTE 90 del barrio Villapilar, para adelantar las obras concernientes al urbanismo que genera dos nuevos lotes en los que se proyectan: el lote No. 1 para desarrollo de Estación Servicio (S-4) y comercio (C-1) y lote No. 2 para de desarrollo de vivienda multifamiliar (VM) y comercio (C-1, 3, 7), sin perjuicio de los requerimientos específicos para el desarrollo de cada uso.
4. Que mediante oficio S.P.M. 1099-2021 con fecha 30 de marzo de 2021 de la Secretaría de Planeación de Manizales, con asunto: "Solicitud Perfiles Viales" se da claridad respecto al perfil vial frente al predio objeto de la licencia en el que se indica lo siguiente.

*"La vía denominada **"Manizales-Queiebra de Vélez- la Cabaña -Tres Puertas"**, corresponde a una **vía Departamental** según el Acuerdo 0958 de 2017, DTS Rural 3.2.2.4AM SUBSISTEMA VIAL RURAL, VÍAS NACIONALES Y REGIONALES, "TABLA 18 ORDEN DE LAS VIAS NACIONALES-REGIONALES", así: "*

TABLA 18 – ORDEN DE LAS VÍAS NACIONALES-REGIONALES-RURALES

VIA	RESPONSABLE	CATEGORIA	CORREGIMIENTO	PERFIL VIAL	
				CALZADA(m)	LONGITUD(Km)
Manizales-Queiebra de Vélez-La Cabaña-Tres Puertas	DEPTO	2	REMANSO	6,00	22,35



5. Que mediante oficio DS 585 de la secretaria de Infraestructura de julio 26 de 2021 de la Gobernación de Caldas, se da "Respuesta de solicitud de sección vial", en los siguientes términos:

"La Gobernación de Caldas se permite informarle que de conformidad con lo estipulado en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES 2015 - 2027, en el componente del SISTEMA DE MOVILIDAD en el numeral, 3.2.2.4.1.1 SUBSISTEMA VIAL RURAL, VÍAS NACIONALES Y REGIONALES, TABLA 18 ORDEN DE LAS vías NACIONALES-REGIONALES y la TABLA 19 ORDEN DE LAS VÍAS NACIONALES-REGIONALES-RURALES", se encuentra el perfil de la vía citada, tal cual como se relaciona a continuación en la tabla.

TABLA 19 - ORDEN DE LAS VÍAS NACIONALES-REGIONALES-RURALES					
VIA	RESPONSABLE	ORDEN	CORREGIMIENTO	PERFIL VIAL	
				CALZADA(m)	LONGITUD (Km)
Manizales-Quebra de Vélez-La Cabaña-Tres Puertas	DEPTO	2	REMANSO	6,00	26,00

Fuente: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DTS | COMPONENTE RURAL

Es preciso indicar que sobre las vías que se relacionan en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES 2015 - 2027, se debe interpretar el tema de las fajas de retiro o áreas de reserva o de exclusión de que trata la Ley 1228 de 2008.

En lo referente a una proyección de ampliación de la vía denominada "TRES PUERTAS - QUIEBRA DE VÉLEZ-MANIZALES", es preciso indicar, que por el momento NO se tiene proyecto alguno referente a una posible ampliación de vía."

6. 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 8, con tratamiento de desarrollo

7. Que mediante Resolución N° 0271 de abril 15 de 2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL ESTUDIO DETALLADO "ESTUDIOS DETALLADOS DE ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO EN LOS BARRIOS BAJO ANDES. SUB -ANDES, SECTORES BELLA VISTA Y BAJO VILLA PILAR. Y DEFINIR Y DISEÑAR LAS OBRAS DE MITIGACIÓN EN LAS ZONAS EN DONDE SEA MITIGARLE. MUNICIPIO DE MANIZALES" Y REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA A LOS PLANOS U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO" Y U-5 "RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO", QUE A SU VEZ CONLLEVA A ACTUALIZAR LOS PLANOS U-6 "TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS" Y U-7A "SUELOS DE PROTECCIÓN POR RIESGO NO MITIGABLE" DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, SECTOR BAJO VILLA PILAR, se indica en dicha resolución, entre otros aspectos, los siguientes:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales, Acuerdo N° 0958 de 2017 determinó las áreas en condición de amenaza y riesgo por deslizamiento, tanto en suelo urbano como en suelo rural, así como las áreas de tratamiento geotécnico en suelo urbano.

Que las áreas en condición de amenaza y las áreas en condición de riesgo en suelo urbano, quedaron definidas en los Planos U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO y U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO que forman parte integral del Acuerdo Municipal N° 0958



del 02 de agosto de 2017 "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenidos de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales".

Que la Unidad de Gestión del Riesgo mediante oficio N° UGR 394-21 de marzo 12 de 2021, dirigido a la secretaria de Planeación Municipal, emitió visto bueno y concepto de viabilidad a los estudios detallados del sector Barrio Villa Pilar, manifestando -entre otros- lo siguiente:

"El Municipio de Manizales y la Corporación Autónoma Regional de Caldas CORPOCALDAS, esta última mediante Contrato /No. 2J2-20J8 realizó estudios detallados de tres sectores de la ciudad, teniendo en cuenta las zonas priorizadas en el Plan de Ordenamiento Territorial -POT de Manizales, Numeral 1.5.2.8 del DTS Componente General, entre ellos en el sector de Bajo Villa Pilar. El estudio se denominó "ESTUDIOS DETALLADOS DE ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO EN LOS BARRIOS BAJO ANDES. SUB-ANDES, SECTORES BELLA VISTA Y BAJO VILLA PILAR. Y DEFINIR Y DISEÑAR LAS OBRAS DE MITIGACIÓN EN LAS ZONAS EN DONDE SEA MITIGABLE. MUNICIPIO DE MANIZALES. Los estudios fueron realizados por la empresa de consultoría QUASAR Ingenieros Consultores S.A.S.

Adelantado el proceso de revisión y verificación de los entregables del contrato de consultoría, por parte de CORPOCALDAS y la UGR se concluye que el resultado de estos ESTUDIOS DE DETALLE es coherente con las condiciones físicas del terreno y de su entorno inmediato, así mismo que se ajusta a los requerimientos técnicos y metodologías exigidas en el proceso de contratación de los mencionados estudios.

En ese orden ideas de acuerdo con el procedimiento establecido por la Secretaria de Planeación Municipal y la UGR para la aprobación de estudios detallados y su posterior incorporación en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial —POT (conforme numeral 2.2.3.1.3 del DTS Urbano -Procedimiento para la incorporación de los Resultados de Estudios Detallados en el POT), la Unidad de Gestión del Riesgo-UGR emite visto bueno y concepto de viabilidad para la incorporación de la zonificación resultante de estos estudios

en la cartografía oficial de los planos temáticos del Plan de Ordenamiento Territorial —POT, específicamente los siguientes planos:

- ✓ Tipología del Riesgo Plano N°19 de junio de 2019 "Mapa de riesgo mitigable /no mitigable".
- ✓ Medidas de Mitigación -Obras Propuestas: Plano N°2 de julio de 2019 "Mapa localización de obras en planta"

Por consiguiente, solicitamos muy respetuosamente realizar los ajustes cartográficos pertinentes a los planos U-4 "Amenaza por deslizamiento Urbano"; y U-5 Riesgo por deslizamiento Urbano"; que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales-POT, recategorizando la amenaza de media a baja y el riesgo de alto a bajo".

(...)

Que indica la parte resolutoria de la resolución 0271 del 15 de abril de 2022 de la secretaria De Planeación Municipal:

**ARTICULO 1.**

Adoptar el Estudio de detalle denominado "ESTUDIOS DETALLADOS DE ZONIFICACION DE LA AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO EN LOS BARRIOS BAJO ANDES. SUB-ANDES, SECTORES BELLA VISTA Y BAJO VILLA PILAR. Y DEFINIR Y DISEÑAR LAS OBRAS DE MITIGACION EN LAS ZONAS EN DONDE SEA MITIGABLE. MUNICIPIO DE MANIZALES" y realizar la actualización cartografía temática de las áreas en condición de amenaza y riesgo por deslizamiento, en el siguiente sector, conforme a los Planos que se anexan y que hacen parte integral de la presente resolución:

- **Sector Bajo Villa Pilar**

**ARTICULO 2.**

Hacer la actualización cartográfica de las áreas en condición de amenaza y riesgo por deslizamiento en el sector bajo Villa Pilar, con base en el Estudio Detallado denominado "ESTUDIOS DETALLADOS DE ZONIFICACION DE LA AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO EN LOS BARRIOS BAJO ANDES. SUB-ANDES, SECTORES BELLA VISTA Y BAJO VILLA PILAR. Y DEFINIR Y DISEÑAR LAS OBRAS DE MITIGACION EN LAS ZONAS EN DONDE SEA MITIGABLE. MUNICIPIO DE MANIZALES" realizado por la empresa QUASAR INGENIEROS CONSULTORES S.A.S., aprobado



por la Unidad de Gestión del Riesgo mediante oficio N° UGR 394-21 de marzo 12 de 2021, en el Capítulo 11. "OBRAS PROPUESTAS PARA LA MITIGACION DEL RIESGO"; planos de zonificación denominados: tipología del Riesgo Plano N°19 de junio de 2019 "Mapa de riesgo mitigable / no mitigable" y Medidas de mitigación -Obras Propuestas: Plano N°2 de julio de 2019 "Mapa localización de obras en planta, que forman parte integral de la presente resolución.

**ARTICULO 3.**

Efectuar la actualización cartográfica anotada en la parte motiva del presente Acto Administrativo, en los Planos Oficiales U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO", U-5 "RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO", U-6 "TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS" Y U-7A "SUELOS DE PROTECCION POR RIESGO NO MITIGABLE" del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Acuerdo N° 0958 de 2017.

**ARTICULO 4.**

Para mitigar la amenaza y riesgo por deslizamiento para las viviendas ubicadas en el sector bajo Villa Pilar, se deberán ejecutar las obras de mitigación, de acuerdo con lo determinado en el Capítulo 11. "OBRAS PROPUESTAS PARA LA MITIGACION DEL RIESGO"; planos de zonificación denominados: tipología del Riesgo Plano N°19 de junio de 2019 "Mapa de riesgo mitigable / no mitigable" y Medidas de mitigación -Obras Propuestas: Plano N°2 de julio de 2019 "Mapa localización de obras en planta, del Estudio Detallado "ESTUDIOS DETALLADOS DE ZONIFICACION DE LA AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO EN LOS BARRIOS BAJO ANDES. SUB-ANDES, SECTORES BELLA VISTA Y BAJO VILLA PILAR. Y DEFINIR Y DISEÑAR LAS OBRAS DE MITIGACION EN LAS ZONAS EN DONDE SEA MITIGARLE. MUNICIPIO DE MANIZALES" realizado por la empresa QUASAR INGENIEROS CONSULTORES S.A.S., aprobado por la Unidad de Gestión del Riesgo mediante oficio N° UGR 394-21 de marzo 12 de 2021.

**ARTICULO 5.**

Hacen parte de la presente resolución los siguientes planos:

- Plano 1. Extracto del Plano U-4. Amenaza por Deslizamiento Urbano (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)
- Plano 2. Ajuste temático del Plano U-4. Amenaza por Deslizamiento Urbano
- Plano 3. Extracto del Plano U-5. Riesgo por Deslizamiento Urbano (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)
- Plano 4. Ajuste temático del Plano U-5. Riesgo por Deslizamiento Urbano.
- Plano 5. Extracto del Plano U-6. Tratamiento Zonas de Alto Riesgo (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)
- Plano 6. Ajuste temático del Plano U-6. Tratamiento Zonas de Alto Riesgo
- Plano 7. Extracto del Plano U-7A. Suelo Protección por Riesgo no Mitigable (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)
- Plano 8. Ajuste temático del Plano U-7A. Suelo Protección por Riesgo no Mitigable (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)

(...)

8. Que el acuerdo 0958-2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales, en el anexo A-5 Normas Generales, establece en el artículo 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA en su título PARÁMETROS GENERALES DE LAS



ÁREAS DE CESIÓN, en sus numerales 2 y 8 lo siguiente:

(...)

2. El área de cesión mínima para espacio público y equipamientos será de 800 m2 en licencias de urbanización, y de 450 m2 en licencias de urbanización VIS y VIP.

(...)

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 que será reglamentado en un término no mayor a un año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial; o trasladadas a un proyecto de ciudad definido en el POT (Espacio Público y Estructura Ecológica Principal) según las áreas receptoras, priorizadas e identificadas en el numeral 2.2.1.1.1 CLASIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte para las áreas en ámbito de aplicación de instrumentos II: Áreas para la conservación para la ampliación del dominio público, identificadas en los Planos U-1 ESTRUCTURA ECOLOGICA DE SOPORTE URBANA y U-11 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO que forman parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

Lo concerniente a la homologación y el procedimiento para realizar este tipo de traslado se definirá en el Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público, el cual será reglamentado en un término no mayor a un (1) año a partir de la publicación del presente Plan.

(...)"

9. 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.

10. 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.

11. Que para la aprobación de la presente licencia, se presentaron las siguientes disponibilidades de servicios públicos:

- Mediante oficio CHEC S.A. E.S.P. Grupo-epm con fecha 01 de junio 2021, con asunto: Disponibilidad del Servicio de Energía - LOTE NUMERO DOS CIUADELA LA LINDA, se da factibilidad de servicio de energía, en tanto se cumplan los requerimientos y características técnicas que se enuncian en el oficio.
- Mediante oficio 1100-569 con fecha 06 de julio de 2021 de aguas de Manizales, se da viabilidad y disponibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado número 21-066. Para el predio objeto de la licencia.
- Que mediante oficio con fecha 26 de agosto de 2022 de TIGO, con referencia: Disponibilidad de servicio Proyecto Estación de Servicio y Edificio Villa Pilar, se indica la capacidad técnica para prestar el servicio de telecomunicaciones al predio objeto de la licencia.
- Que mediante oficio TECM-0505/2022 con fecha agosto 2 de 2022 de EMAS, se da certificado de disponibilidad de servicio de aseo al predio objeto de esta licencia y se hacen algunas especificaciones técnicas para brindar el servicio.



Es de precisar que la vía frente al predio objeto de la licencia, se trata de una vía existente denominada: "Manizales-Queibra de Vélez-La Cabaña-Tres Puertas" a cargo del departamento.

12. Que mediante oficio SPM 2273-21 de la Secretaría de Planeación de Manizales, con fecha 13 de julio de 2021, con asunto: "Solicitud de Nomenclatura urbana", se informa que para el predio objeto de la licencia corresponde la siguiente: CALLE 10 (Vía a la Linda) # 2 Norte 90.
13. Que mediante acta de observaciones Número 0153-2022 de julio 18 de 2022 notificada en la misma fecha, solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.
14. Que el 17 de agosto de 2022 presentan nuevos planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos con correcciones.
15. Que mediante revisión revC0610\_2 realizada por el ingeniero Cristian Eduardo Polo Cano el 6 de octubre de 2022, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado
16. Que mediante revisión revE2010\_2 realizada por el arquitecto Elkin Arias Hoyos el 20 de octubre de 2022, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
17. 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.
18. Que con las revisiones Arquitectónica y Estructural se aprueban tres (3) planos arquitectónicos y estudio de suelos en medio digital.
19. 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.
20. Que el Proyecto urbanístico está presentado por el arquitecto MIGUEL ANGEL LUNA con Matrícula A17292009-75108057, el levantamiento topográfico está presentado por topógrafo JORGE EDUARDO MUÑOZ con Matrícula 01-16888, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero LUIS GONZAGA MONTES GALVIS con Matrícula 17202-81186 y el Constructor responsable es el arquitecto MIGUEL ANGEL LUNA con Matrícula A17292009-75108057.
21. 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), fueron verificadas en los archivos que de dichos documentos se conservan en este despacho.
22. 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 obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios,**



que permitirán la adecuación y dotación del terreno para la futura construcción de edificaciones con destino al uso del suelo comercial, servicios y residencial multifamiliar, compuestas por un (1) lote privado para usos comercial y de servicios y un (1) lote privado para uso residencial multifamiliar y comercial. localizado en la CALLE 10 # 2 NORTE 90 la Barrio VILLAPILAR así:

CUADRO DE ÁREAS LOTES (m<sup>2</sup>)

LOTE NUMERO DOS (Según certificado de Tradición del 15-06-2022)	<b>4100,00</b>
---	----------------

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

	AREA (m <sup>2</sup> )	TOTAL
ÁREA DEL LOTE EN SUELO RURAL	194,38	
ÁREA DEL LOTE EN SUELO URBANO	3905,62	
ÁREA TOTAL (01-04-0598-0027-000) (M.I. 100-172087)	<b>4100,00</b>	
ÁREA AMBIENTAL (Faja forestal, área ambiental servicios)	2533,58	
RETIRO FAJA DE EXCLUSIÓN VIAL	324,12	
<b>AREA NETA URBANIZABLE (ANU)</b>	<b>1047,92</b>	
<b>ÁREA LOTE 1</b>		
		<b>1217,70</b>
ÁREA AMBIENTAL (Faja forestal, área ambiental servicios) del lote 1	<b>583,08</b>	
RETIRO FAJA DE EXCLUSIÓN VIAL del lote 1	<b>214,36</b>	
ÁREA EN SUELO RURAL del lote 1	<b>0,00</b>	
ÁREA ÚTIL LOTE 1	<b>420,26</b>	
<b>ÁREA LOTE 2</b>		
		<b>2882,30</b>
ÁREA AMBIENTAL (Faja forestal, área ambiental servicios) del lote 2	<b>1950,50</b>	
RETIRO FAJA DE EXCLUSIÓN VIAL del lote 2	<b>109,76</b>	
ÁREA EN SUELO RURAL del lote 2	<b>194,38</b>	
ÁREA ÚTIL LOTE 2	<b>627,66</b>	
ÁREA MÍNIMA DESARROLLO VIP (20% del área útil para vivienda)	125,53	
ÁREA CESIÓN MÍNIMA REQUERIDA (30%) MIXTO - VIVIENDA Y OTROS*	314,38	
área total a urbanizar		<b>3905,62</b>

\* 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

23. 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
1916	20/3/2007	SEGUNDA	4.100,00	100-172087	01-04-00-00-0598-0027-0-00-00-0000

24. 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.

25. 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.



26. Que LOS TITULARES, deben cumplir lo exigido por las entidades prestadoras de los servicios públicos, en los certificados de disponibilidad.
27. 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.
28. Que el 31 de octubre de 2022 mediante oficio SCU No 1655-2022, notificado el mismo día se expide el Acto de Viabilidad para el pago de expensas por cargo variable.
29. Que el 22 de noviembre de 2022 se presentaron comprobantes de pago de expensas por cargo variable.
30. 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 para el predio localizado en el Municipio de Manizales en la CALLE 10 # 2 NORTE 90 la Barrio VILLAPILAR, propiedad de los señores NESTOR



YAMIT GUZMAN GARCIA identificado con cédula de ciudadanía 1.053.776.009 y DIEGO GONZALEZ identificado con cédula de ciudadanía 14.801.339, 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
1916	20/3/2007	SEGUNDA	4.100,00	100-172087	01-04-00-00-0598-0027-0-00-00-0000

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia tiene por objeto: **Aprobar obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que permitirán la adecuación y dotación del terreno para la futura construcción de edificaciones con destino al uso del suelo comercial, servicios y residencial multifamiliar, compuestas por un (1) lote privado para usos comercial y de servicios y un (1) lote privado para uso residencial multifamiliar y comercial, así:**

CUADRO DE ÁREAS LOTES (m<sup>2</sup>)

LOTE NUMERO DOS (Según certificado de Tradición del 15-06-2022)	<b>4100,00</b>
---	----------------

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

	AREA (m <sup>2</sup> )	TOTAL
ÁREA DEL LOTE EN SUELO RURAL	194,38	
ÁREA DEL LOTE EN SUELO URBANO	3905,62	
ÁREA TOTAL (01-04-0598-0027-000) (M.I. 100-172087)	<b>4100,00</b>	
ÁREA AMBIENTAL (Faja forestal, área ambiental servicios)	2533,58	
RETIRO FAJA DE EXCLUSIÓN VIAL	324,12	
<b>AREA NETA URBANIZABLE (ANU)</b>	<b>1047,92</b>	
<b>ÁREA LOTE 1</b>		<b>1217,70</b>
ÁREA AMBIENTAL (Faja forestal, área ambiental servicios) del lote 1	583,08	
RETIRO FAJA DE EXCLUSIÓN VIAL del lote 1	214,36	
ÁREA EN SUELO RURAL del lote 1	0,00	
<b>ÁREA ÚTIL LOTE 1</b>	<b>420,26</b>	
<b>ÁREA LOTE 2</b>		<b>2882,30</b>
ÁREA AMBIENTAL (Faja forestal, área ambiental servicios) del lote 2	1950,50	
RETIRO FAJA DE EXCLUSIÓN VIAL del lote 2	109,76	
ÁREA EN SUELO RURAL del lote 2	194,38	
<b>ÁREA ÚTIL LOTE 2</b>	<b>627,66</b>	
AREA MÍNIMA DESARROLLO VIP (20% del área útil para vivienda)	125,53	
AREA CESIÓN MÍNIMA REQUERIDA (30%) MIXTO - VIVIENDA Y OTROS*	314,38	
<b>área total a urbanizar</b>		<b>3905,62</b>

\* 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

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban tres (3) planos arquitectónicos y estudio de suelos en medio digital presentados el 17 de agosto de 2022:



PLANOS ARQUITECTÓNICOS	
PLANO 1 DE 3:	PLANTA ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE
PLANO 2 DE 3:	PLANTA DE LOTES PROPUESTOS
PLANO 3 DE 3:	CORTES – PERFILES VIALES

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

Los usos principales, compatibles y/o complementarios de vivienda, comerciales, servicios y otros permitidos en el Ámbito Normativo AN-8, 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:	4.0
Ocupación:	1.0 luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes

**ARTÍCULO SEXTO:** La sección vial de la vía Quebra Vélez – Manizales.

PERFIL VIAL

Vía:	6.00 m.
Faja de retiro obligatorio:	ancho de vía + 5 metros adicional. = 11.00 m.
Paramento:	Ubicar el paramento a 11.00 m. mínimo, del borde exterior del sardinel y/o cuneta.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** 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 OCTAVO:** 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 remplazará 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 6º 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. Para mitigar la amenaza y riesgo por deslizamiento para las viviendas ubicadas en el sector bajo Villa Pilar, se deberán ejecutar las obras de mitigación, de acuerdo con lo determinado en el Capítulo 11. "OBRAS PROPUESTAS PARA LA MITIGACION DEL RIESGO"; planos de zonificación denominados: tipología del Riesgo Plano N°19 de junio de 2019 "Mapa de riesgo mitigable / no mitigable" y Medidas de mitigación -Obras Propuestas: Plano N°2 de julio de 2019 "Mapa localización de obras en planta, del Estudio Detallado "ESTUDIOS DETALLADOS DE ZONIFICACION DE LA AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO EN LOS BARRIOS BAJO ANDES. SUB -ANDES, SECTORES BELLA VISTA Y BAJO VILLA PILAR. Y DEFINIR Y DISEÑAR LAS OBRAS DE MITIGACION EN LAS ZONAS EN DONDE SEA MITIGARLE. MUNICIPIO DE MANIZALES" realizado por la empresa QUASAR INGENIEROS CONSULTORES S.A.S., aprobado por la Unidad de Gestión del Riesgo mediante oficio N° UGR 394-21 de marzo 12 de 2021.

**ARTÍCULO NOVENO:** 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 DÉCIMO:** 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. Área de cesión a compensar: 314,38 m<sup>2</sup>

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** El Proyecto urbanístico está presentado por el arquitecto MIGUEL ANGEL LUNA con Matrícula A17292009-75108057, el levantamiento topográfico está presentado por topógrafo JORGE EDUARDO MUÑOZ con Matrícula 01-16888, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero LUIS GONZAGA MONTES GALVIS con Matrícula 17202-81186 y el Constructor responsable es el arquitecto MIGUEL ANGEL LUNA con Matrícula A17292009-75108057.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** 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 TERCERO:** 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 CUARTO:** 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 QUINTO:** 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 SEXTO:** 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 SÉPTIMO:** 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 DÉCIMO OCTAVO:** 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 NOVENO:** 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:** Notificar de la presente resolución a los señores NESTOR YAMIT GUZMAN GARCIA identificado con cédula de ciudadanía 1.053.776.009 y DIEGO GONZALEZ identificado con cédula de ciudadanía 14.801.339, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO:** 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 a los señores NESTOR YAMIT GUZMAN GARCIA identificado con cédula de ciudadanía 1.053.776.009 y DIEGO GONZALEZ identificado con cédula de ciudadanía 14.801.339, 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. Cristian Eduardo Polo Cano  
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R.