



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0255

RESOLUCIÓN No. 22-2-0485-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 DIPROCON INGENIERIA S.A.S. con Nit 8002100309-3 representada legalmente por GONZALO MAZUERA VALENCIA identificado con cédula de ciudadanía 10.223.693 y URBANIZADORA MONTELEON S.A.S. con Nit 900394124-1 representada legalmente por PAMELA GAVIRIA GUTIERREZ identificada con cédula de ciudadanía 30.231.661, quienes en adelante se denominarán **LAS TITULARES**, radicación en este despacho el 25 de agosto de 2022, la solicitud para obtener licencia de urbanización bajo el radicado número 17001-2-22-0255, para lo cual adjuntaron los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. El proyecto presentado corresponde a solicitud de licencia de urbanización modalidad desarrollo para la etapa B del Proyecto Urbanístico General PUG Caminos de la Cumbre en el predio localizado como LOTE X del barrio LA CUMBRE, que cuenta con licencia anterior de PUG 18-2-0898-LUC.
4. Que mediante Escritura Pública 118 de enero 17 de 2022 la Urbanizadora Monte León S.A.S. representada por Pamela Gaviria Andrade otorga poder especial amplio y suficiente a Gonzalo Mazuera Valencia con c.c. 10.223.693 de Manizales para los actos que se indican específicamente en la escritura referenciada.
5. El proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
 - o Acuerdo 0733 de diciembre 10 de 2009 Pieza Intermedia de Planificación 6 PIP_6 de Manizales
 - o Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
 - o Decreto 33 de 1998 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo resistente)
 - o Resolución S.E.S.A. N° 238 del 23 de diciembre de 2015 de CORPOCALDAS, por medio de la cual se otorga una autorización para APROVECHAMIENTO FORESTAL ÚNICO.
 - o Resolución N° 001, del 12 de enero de 2016 de CORPOCALDAS, por la cual se otorga un permiso de Ocupación de Cauce y se adoptan otras determinaciones.



- Resolución 003 del 31 de marzo de 2015 de la Alcaldía de Manizales por medio de la cual se aprueban unos estudios ambientales y urbanos integrales para el desarrollo de usos urbanos en los predios que hacen parte del "POLÍGONO DE ESTUDIO AMBIENTAL Y URBANO INTEGRAL NÚMERO CINCO DELIMITADO POR LA PIEZA INTERMEDIA DE PLANIFICACION PIP 6"
 - Acuerdo 054 de 1993 (Código de Construcciones y Urbanizaciones del Municipio de Manizales)
 - Resolución 220002/2016 P.U.G y Licencia de Urbanización de la Etapa A.
 - Resolución 17-2-0308-LUC Modificación a Licencia 220002/2016.
 - Resolución 18-2-0127-PR Prórroga a Licencia 220002-2016.
 - Resolución 18-2-0898-LUC Modificación a Licencia 220002/2016
6. Que el proyecto cumple con los requerimientos de áreas de cesión establecidos en el Acuerdo 0733 de diciembre 10 de 2009 Pieza Intermedia de Planificación 6 PIP_6 de Manizales para espacio público y equipamientos.
7. Que el 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.
8. Que para la aprobación de la presente licencia, se presentaron las siguientes disponibilidades de servicios públicos:
- **Acueducto y Alcantarillado:** Oficio de Aguas de Manizales 11000-251 de mayo 11 de 2022.
 - **Energía Eléctrica:** Oficio de CHEC con radicado 154447 de agosto 19 de 2022.
 - **Gas Natural Domiciliario:** Oficio 312 de Efigas de agosto 24 de 2022.
9. Que mediante acta de observaciones Número 0234-2022 de septiembre 28 de 2022 notificada el 29 de septiembre, se solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.
10. Que el 25 de octubre de 2022 presentan nuevos planos arquitectónicos y estudio geotécnico con correcciones.
11. Que mediante revisión a las correcciones aportadas el 25 de octubre de 2022 se emitió el oficio SCU No 1682-2022 del 3 de noviembre de 2022 notificado el mismo día, donde se solicitó ajustar los documentos a los requerimientos arquitectónicos y estructurales, teniendo en cuenta que aun contaban con términos para dar respuesta.
12. Que el día 18 de noviembre de 2022, presentan nuevos planos urbanísticos, planos con obras geotécnicas y estudio geotécnico.
13. Que mediante revisión revJG2411_1 realizada por el ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 24 de noviembre de 2022, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.
14. Que mediante revisión revH0912_1 realizada por el arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio el 9 de diciembre de 2022, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
15. 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.



16. Que con las revisiones Arquitectónica y Estructural se aprueban tres (3) planos urbanísticos, cinco (5) planos con obras geotécnicas y un estudio geotécnico.
17. 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 0733 de diciembre 10 de 2009 Pieza Intermedia de Planificación 6 PIP_6 de Manizales, Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente) por parte del Proyecto.
18. Que el Proyecto urbanístico está presentado por las arquitectas ESTELA HENAO JARAMILLO con Matrícula 845 y CARMEN ELISA FERRERO ECHEVERRI con Matrícula 840 y el Constructor responsable es el ingeniero JULIÁN MAZUERA con Matrícula 947.
19. 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.
20. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherentes a las obras enmarcadas dentro de la presente Licencia de urbanización tiene por objeto: **LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN DE PUG Y DESARROLLO DE ETAPA B DEL PUG CAMINOS DE LA CUMBRE. LICENCIA DE URBANIZACIÓN PUG 18-2-0898-LUC.** Para el predio con ficha catastral 1010000034000002000000000 Lote X ubicado en el Barrio VIVEROS así:

CUADRO DE AREAS PUG		MODIFICACION	
	ÁREA M²	TOTAL	MODIFICADA
AREA LOTE	134.828,90		
AREA SIN APTITUD URBANA	34.652,30		
AREA NETA URBANIZABLE	100.176,60		
AREA FUERA DEL POLIGONO	5.561,33		
AREA URBANIZABLE POLIGONO	94.615,27		
ZONAS APTAS PARA EL DESARROLLO			
	ÁREA M²		
AREA DE ZONA APTA PARA EL DESARROLLO	15.049,00		
DECRETO 0075 20% PARA VIVIENDA DE I.P.	3.009,80		
ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO			
	ÁREA M²		
SEGÚN NORMA	28.319,06		
SEGÚN PROYECTO	28.352,65		
AREA 1	1.827,37		
AREA 2	2.254,58		
AREA 3	6.303,50		
AREA 4	9.104,00		
AREA 5	5.983,89		
AREA 6	431,49		
AREA 7	1.870,83		
AREA 8	576,99		
ETAPA A			
VIVIENDA UNIFAMILIAR			
MANZANA	UNIDADES	ÁREA M²	



A	24	1.386,73		
B	24	1.403,23		
C	17	1.040,81		
TOTAL	65	3.830,77		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M ²		
1 (FUERA DEL POLIGONO)		4.907,27		
2		2.504,83		
3		3.011,08		
TOTAL		10.423,18		
TOTAL AREA LOTES ETAPA A		14.253,95		
CESIONES				
1		1.827,37		
2		2.264,58		
TOTAL		4.091,95		
MODIFICACION 18-2-0898-LUC				
		27.273,70		
ETAPA B				
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M ²		
1		15.039,32		
TOTAL		15.039,32		
TOTAL AREA LOTES ETAPA B		15.039,32		
CESIONES				
3		6.303,50		
TOTAL		6.303,50		
TOTAL ETAPA B		21.342,82	2.203,71	2.203,71
ETAPA C				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				
MANZANA		ÁREA M ²		
A		1.744,92		
B		2.056,99		
C		1.984,61		
D		2.387,81		
TOTAL		8.174,33		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M ²		
1		818,41		
2		4.566,52		
TOTAL		5.384,93		
AREA COMERCIAL				
LOTE		ÁREA M ²		
1		2.090,97		
TOTAL		2.090,97		
TOTAL AREA LOTES ETAPA C		15.650,23		
CESIONES				
5		5.983,89		



6		431,49		
7		1.870,83		
8		576,99		
TOTAL		8.863,20		
MODIFICACION 18-2-0898-LUC				
		17.289,78	118,56	59,28*2
ETAPA D				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				
MANZANA		ÁREA M²		
A		1.868,12		
B		2.032,27		
TOTAL		3.900,39		
VIVIENDA INTERES PRIORITARIO MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M²		
1		3.143,04		
TOTAL		3.143,04		
TOTAL AREA LOTES ETAPA D				
		7.043,43		
CESIONES				
4		9.104,00		
TOTAL		9.104,00		
ETAPA E				
MODIFICACION 18-2-0898-LUC				
		19.097,23	20.395,33	20.395,33
ETAPA F				
			22.356,84	22.356,84
TOTAL AREA LOTES ETAPAS A B C D				
		ÁREA M²		
VIVIENDA UNIFAMILIAR		15.905,49		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		30.847,43		
VIVIENDA I P MULTIFAMILIAR		3.143,04		
AREA COMERCIAL		2.090,97		
TOTAL		51.986,93		
INDICE				
ET (AREA URBANIZABLE)		94.615,27		
ET (AREA CONSTRUIBLE)		75.692,22		
INDICE DE CONST. APLICABLE		1,61		
INDICE PROPUESTO				
TOTAL AREA VIVIENDA UNIFAMILIAR - COMERCIO		17.996,46		
AREA V. U. CON INDICE PROPUESTO 1.4		25.195,04		
AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR		50.497,17		
INDICE VIVIENDA MULTIFAMILIAR		1,74		
AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR FUERA DEL POLIGONO (INDICE 2,5 PIP 6)		12.268,18		
TOTAL AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR		62.765,35		
AREA CESION VIV. UNIF. COMERCIO				
PORCENTAJE LOTE VIV. UNIF. COMERCIO		34,62		
AREA DE PARTICIPACION VIV. UNIF. COMERCIO		34.678,41		
AREA CESION 25%		8.669,60		
PORCENTAJE LOTE VIV. MULTIFAMILIAR		65,38		



AREA DE PARTICIPACION VIV. MULTIFAMILIAR	65.498,19		
AREA CESION 30%	19.649,46		
TOTAL AREA DE CESION	28.319,06		
	TOTAL	45.074,44	

CUADRO DE AREAS ETAPA B		
		ÁREA M ²
AREA LOTE (Etapa del PUG)		2.203,712
AREAS LOTE		
AREA LOTE		2.203,712
AREA ANDENES		264,34
AREA ZONA VERDE PERFIL VIAL		183,24
AREA VIAS		493,67
AREA PARQUEADEROS DE VISITANTES (1/10)		31,00
AREA ZONA VERDE		7,21
AREA LOTE VIVIENDA		1.224,252
AREA NETA VIVIENDA		
MANZANA	# LOTES	ÁREA M ²
A	15	1.224,252
AREA PARA VIP (A COMPENSAR)		
AREA NETA LOTE VIVIENDA	20%	244,85
MANZANA A		
LOTE	ÁREAM ²	
1	169,03	
2	75,373	
3	75,373	
4	75,373	
5	75,373	
6	75,373	
7	75,373	
8	75,373	
9	75,373	
10	75,373	
11	75,373	
12	75,373	
13	75,373	
14	75,373	
15	75,373	
TOTAL	1224,252	
ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO		
AREA NETA		1.224,252
AREA CESION	25%	306,06
TOTAL		306,06
AREA CESION PARA EQUIPAMIENTO	14,25%	43,61
SEGÚN PROYECTO		
AREA CESION PARA EQUIPAMIENTO		59,28
AREA DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO 85,75%		
SEGÚN PROYECTO		262,45
		267,90
NOTA: EL AREA DE CESION CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO SE DA A CONTINUACION DEL AREA DE EQUIPAMIENTO DE LA ETAPA C. (59,28)		



EL AREA DE CESION CORRESPONDIENTE AL ESPACIO PUBLICO SE DA EN LA ETAPA E, A CONTINUACION DEL AREA DE CESION DE LA ETAPA C (267,90)
EL AREA CORRESPONDIENTE A LA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (244.85 M2) SE PAGARÁ A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL SEGÚN EL DECRETO N°0786 DE 2020

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

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
7514	2021/10/20	SEGUNDA	13.129.66	100-243908	01-01-00-00-0340-00020-0-00-00-0000

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

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

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

26. Que el 12 de diciembre de 2022 mediante oficio SCU No 1898-2022, notificado el mismo día se expide el Acto de Viabilidad para el pago de expensas por cargo variable.

27. Que el 15 de diciembre de 2022 se presentaron comprobantes de pago de expensas por cargo variable.

28. 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 con ficha catastral 1010000034000002000000000 Lote X ubicado en el Barrio VIVEROS, propiedad de las sociedades DIPROCON INGENIERIA S.A.S. con Nit 8002100309-3 representada legalmente por GONZALO MAZUERA VALENCIA identificado con cédula de ciudadanía 10.223.693 y URBANIZADORA MONTELEON S.A.S. con Nit 900394124-1 representada legalmente por PAMELA GAVIRIA GUTIERREZ identificada con cédula de ciudadanía 30.231.661, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
7514	2021/10/20	SEGUNDA	13.129.66	100-243908	01-01-00-00-0340-0020-0-00-00-0000

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia tiene por objeto: LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN DE PUG Y DESARROLLO DE ETAPA B DEL PUG CAMINOS DE LA CUMBRE. LICENCIA DE URBANIZACIÓN PUG 18-2-0898-LUC, así:

CUADRO DE AREAS PUG		MODIFICACION	
	ÁREA M ²	TOTAL	MODIFICADA
AREA LOTE	134.828,90		
AREA SIN APTITUD URBANA	34.652,30		
AREA NETA URBANIZABLE	100.176,60		
AREA FUERA DEL POLIGONO	5.561,33		
AREA URBANIZABLE POLIGONO	94.615,27		
ZONAS APTAS PARA EL DESARROLLO			
	ÁREA M ²		
AREA DE ZONA APTA PARA EL DESARROLLO	15.049,00		
DECRETO 0075 20% PARA VIVIENDA DE I.P.	3.009,80		
ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO			
	ÁREA M ²		
SEGÚN NORMA	28.319,06		
SEGÚN PROYECTO	28.352,65		
AREA 1	1.827,37		
AREA 2	2.254,58		



AREA 3		6.303,50		
AREA 4		9.104,00		
AREA 5		5.983,89		
AREA 6		431,49		
AREA 7		1.870,83		
AREA 8		576,99		
ETAPA A				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				
MANZANA	UNIDADES	ÁREA M²		
A	24	1.386,73		
B	24	1.403,23		
C	17	1.040,81		
TOTAL	65	3.830,77		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M²		
1 (FUERA DEL POLIGONO)		4.907,27		
2		2.504,83		
3		3.011,08		
TOTAL		10.423,18		
TOTAL AREA LOTES ETAPA A		14.253,95		
CESIONES				
1		1.827,37		
2		2.264,58		
TOTAL		4.091,95		
MODIFICACION 18-2-0898-LUC		27.273,70		
ETAPA B				
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M²		
1		15.039,32		
TOTAL		15.039,32		
TOTAL AREA LOTES ETAPA B		15.039,32		
CESIONES				
3		6.303,50		
TOTAL		6.303,50		
TOTAL ETAPA B		21.342,82	2.203,71	2.203,71
ETAPA C				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				
MANZANA		ÁREA M²		
A		1.744,92		
B		2.056,99		
C		1.984,61		
D		2.387,81		
TOTAL		8.174,33		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M²		
1		818,41		
2		4.566,52		
TOTAL		5.384,93		



AREA COMERCIAL			
LOTE	ÁREA M²		
1	2.090,97		
TOTAL	2.090,97		
TOTAL AREA LOTES ETAPA C		15.650,23	
CESIONES			
5	5.983,89		
6	431,49		
7	1.870,83		
8	576,99		
TOTAL	8.863,20		
MODIFICACION 18-2-0898-LUC		17.289,78	118,56 59,28*2
ETAPA D			
VIVIENDA UNIFAMILIAR			
MANZANA	ÁREA M²		
A	1.868,12		
B	2.032,27		
TOTAL	3.900,39		
VIVIENDA INTERES PRIORITARIO MULTIFAMILIAR			
LOTE	ÁREA M²		
1	3.143,04		
TOTAL	3.143,04		
TOTAL AREA LOTES ETAPA D		7.043,43	
CESIONES			
4	9.104,00		
TOTAL	9.104,00		
ETAPA E			
MODIFICACION 18-2-0898-LUC		19.097,23	20.395,33 20.395,33
ETAPA F			
		22.356,84	22.356,84
TOTAL AREA LOTES ETAPAS A B C D			
		ÁREA M²	
VIVIENDA UNIFAMILIAR		15.905,49	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		30.847,43	
VIVIENDA I P MULTIFAMILIAR		3.143,04	
AREA COMERCIAL		2.090,97	
TOTAL		51.986,93	
INDICE			
ET (AREA URBANIZABLE)		94.615,27	
ET (AREA CONSTRUIBLE)		75.692,22	
INDICE DE CONST. APLICABLE		1,61	
INDICE PROPUESTO			
TOTAL AREA VIVIENDA UNIFAMILIAR - COMERCIO		17.996,46	
AREA V. U. CON INDICE PROPUESTO 1.4		25.195,04	
AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR		50.497,17	



INDICE VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1,74		
AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR FUERA DEL POLIGONO (INDICE 2,5 PIP 6)	12.268,18		
TOTAL AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR	62.765,35		
AREA CESION VIV. UNIF. COMERCIO			
PORCENTAJE LOTE VIV. UNIF. COMERCIO	34,62		
AREA DE PARTICIPACION VIV. UNIF. COMERCIO	34.678,41		
AREA CESION 25%	8.669,60		
AREA CESION VIV. MULTIFAMILIAR			
PORCENTAJE LOTE VIV. MULTIFAMILIAR	65,38		
AREA DE PARTICIPACION VIV. MULTIFAMILIAR	65.498,19		
AREA CESION 30%	19.649,46		
TOTAL AREA DE CESION			
	28.319,06		
	TOTAL	45.074,44	

CUADRO DE AREAS ETAPA B		
		AREA M ²
AREA LOTE (Etapa del PUG)		2.203,712
AREAS LOTE		
AREA LOTE		2.203,712
AREA ANDENES		264,34
AREA ZONA VERDE PERFIL VIAL		183,24
AREA VIAS		493,67
AREA PARQUEADEROS DE VISITANTES (1/10)		31,00
AREA ZONA VERDE		7,21
AREA LOTE VIVIENDA		1.224,252
AREA NETA VIVIENDA		
MANZANA	# LOTES	AREA M ²
A	15	1.224,252
AREA PARA VIP (A COMPENSAR)		
AREA NETA LOTE VIVIENDA	20%	244,85
MANZANA A		
LOTE	AREAM ²	
1	169,03	
2	75,373	
3	75,373	
4	75,373	
5	75,373	
6	75,373	
7	75,373	
8	75,373	
9	75,373	
10	75,373	
11	75,373	
12	75,373	
13	75,373	
14	75,373	
15	75,373	
TOTAL	1224,252	
AREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO		
AREA NETA	1.224,252	



AREA CESION	25%	306,06
TOTAL		306,06
AREA CESION PARA EQUIPAMIENTO	14,25%	43,61
SEGÚN PROYECTO		
AREA CESION PARA EQUIPAMIENTO		59,28
AREA DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO 85,75%		
SEGÚN PROYECTO		262,45
		267,90
<p>NOTA: EL AREA DE CESION CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO SE DA A CONTINUACION DEL AREA DE EQUIPAMIENTO DE LA ETAPA C. (59,28) EL AREA DE CESION CORRESPONDIENTE AL ESPACIO PUBLICO SE DA EN LA ETAPA E, A CONTINUACION DEL AREA DE CESION DE LA ETAPA C (267,90) EL AREA CORRESPONDIENTE A LA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (244.85 M2) SE PAGARÁ A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL SEGÚN EL DECRETO N°0786 DE 2020</p>		

ARTÍCULO TERCERO: Con la presente licencia se aprueban tres (3) planos urbanísticos, cinco (5) planos con obras geotécnicas y un estudio geotécnico, presentados el 18 de noviembre de 2022:

PLANOS URBANÍSTICOS	
PLANO 1 DE 3:	MODIFICACIÓN PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG
PLANO 2 DE 3:	DESARROLLO ETAPA B, LOCALIZACIÓN.
PLANO 3 DE 3:	DESARROLLO ETAPA B, SECCIONES VIAS, CUADRO ÁREAS
PLANOS GEOTÉCNICOS	
PLANO 1 DE 5:	LOCALIZACIÓN SONDEOS, SÍSMICA Y PLANTA PERFIL ESTABILIDAD.
PLANO 2 DE 5:	PLANOS OBRAS PROPUESTAS EN EL ÁREA DE ESTUDIO.
PLANO 3 DE 5:	PLANO SECCIONES MOVIMIENTO DE TIERRAS S-1 A S-5.
PLANO 4 DE 5:	PLANTA CON TICKS DE CORTES Y LLENOS.
PLANO 5 DE 5:	DETALLES DE OBRAS PROPUESTAS EN LA ZONA.

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 - *Tipologías, Características Y Requerimientos De Los Usos Del Suelo*, que hace parte integral del Acuerdo 0733 de diciembre 10 de 2009 Pieza Intermedia de Planificación 6 PIP_6 de Manizales

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

Construcción: 1.7
Ocupación: 0.7



ARTÍCULO SEXTO: Las secciones de las vías son las siguientes:

PERFIL VIAL SECCION 2 VC-2

Antejardín	3.00 m.
Andén	2.00 m.
Zona verde	1.50 m.
Calzada	7.20 m.
Zona verde	1.50 m.
Anden	2.00 m.
Antejardín	3.00 m.
Paramento:	Ubicar el paramento a 6.50 m, del borde exterior del sardinel y/o cuneta.

PERFIL VIAL SECCION 1 VC-2

Antejardín	3.00 m.
Andén	2.00 m.
Zona verde	1.50 m.
Calzada	7.20 m.
Zona verde	1.50 m.
Anden	2.00 m.

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 0733 de diciembre 10 de 2009 Pieza Intermedia de Planificación 6 PIP_6 de Manizales

ARTÍCULO OCTAVO: Que LAS TITULARES de la licencia deben cumplir con las siguientes obligaciones, de acuerdo con lo exigido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017 y el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021 y las demás aquí mencionadas:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el



- constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
 10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
 18. Se debe respetar en un todo las obras geotécnicas y recomendaciones presentadas y aprobadas por medio de la presente resolución.
 19. Se deben respetar todas las recomendaciones dadas en el informe de estudios técnicos.
 20. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad, con el objeto de garantizar que las obras se ejecuten de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.

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: El área correspondiente a la vivienda de interés prioritario (244.85 m2) deberá ser compensada en dinero a la administración municipal según el Decreto N°0786 de 2020.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: El Proyecto urbanístico está presentado por las arquitectas ESTELA HENAO JARAMILLO con Matrícula 845 y CARMEN ELISA FERRERO ECHEVERRI con Matrícula 840 y el Constructor responsable es el ingeniero JULIÁN MAZUERA con Matrícula 947.

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: LAS 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: LAS TITULARES de la Licencia deberán mantener la vía pública, parques, zonas verdes y demás espacios comunes, libres de escombros, materiales residuales, basuras, etc., y canalizar aguas lluvias, negras o residuales. Todo material sobrante de excavaciones, cortes y demás actividades constructivas, deberán ser depositados en el relleno sanitario o en las escombreras dispuestas para tal fin y en ningún caso se podrán depositar en fuentes de aguas sean estas circundantes, colindantes con el predio o no.

ARTÍCULO DÉCIMO 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: LAS TITULARES de la licencia deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución





de las obras.

ARTÍCULO DÉCIMO 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 GONZALO MAZUERA VALENCIA identificado con cédula de ciudadanía 10.223.693 y PAMELA GAVIRIA GUTIERREZ identificada con cédula de ciudadanía 30.231.661, en su condición de representantes legales de las sociedades DIPROCON INGENIERIA S.A.S. con Nit 8002100309-3 y URBANIZADORA MONTELEON S.A.S. con Nit 900394124-1, 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.

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 GONZALO MAZUERA VALENCIA identificado con cédula de ciudadanía 10.223.693 y PAMELA GAVIRIA GUTIERREZ identificada con cédula de ciudadanía 30.231.661, 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. Julián Andrés Giraldo Gallego
Revisó y ajustó: Ab. Maria del Socorro Zuluaga R.



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0255

RESOLUCIÓN No. 22-2-0485-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 DIPROCON INGENIERIA S.A.S. con Nit 8002100309-3 representada legalmente por GONZALO MAZUERA VALENCIA identificado con cédula de ciudadanía 10.223.693 y URBANIZADORA MONTELEON S.A.S. con Nit 900394124-1 representada legalmente por PAMELA GAVIRIA GUTIERREZ identificada con cédula de ciudadanía 30.231.661, quienes en adelante se denominarán **LAS TITULARES**, radicación en este despacho el 25 de agosto de 2022, la solicitud para obtener licencia de urbanización bajo el radicado número 17001-2-22-0255, para lo cual adjuntaron los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. El proyecto presentado corresponde a solicitud de licencia de urbanización modalidad desarrollo para la etapa B del Proyecto Urbanístico General PUG Caminos de la Cumbre en el predio localizado como LOTE X del barrio LA CUMBRE, que cuenta con licencia anterior de PUG 18-2-0898-LUC.
4. Que mediante Escritura Pública 118 de enero 17 de 2022 la Urbanizadora Monte León S.A.S. representada por Pamela Gaviria Andrade otorga poder especial amplio y suficiente a Gonzalo Mazuera Valencia con c.c. 10.223.693 de Manizales para los actos que se indican específicamente en la escritura referenciada.
5. El proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
 - o Acuerdo 0733 de diciembre 10 de 2009 Pieza Intermedia de Planificación 6 PIP_6 de Manizales
 - o Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
 - o Decreto 33 de 1998 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo resistente)
 - o Resolución S.E.S.A. N° 238 del 23 de diciembre de 2015 de CORPOCALDAS, por medio de la cual se otorga una autorización para APROVECHAMIENTO FORESTAL ÚNICO.
 - o Resolución N° 001, del 12 de enero de 2016 de CORPOCALDAS, por la cual se otorga un permiso de Ocupación de Cauce y se adoptan otras determinaciones.



- Resolución 003 del 31 de marzo de 2015 de la Alcaldía de Manizales por medio de la cual se aprueban unos estudios ambientales y urbanos integrales para el desarrollo de usos urbanos en los predios que hacen parte del "POLÍGONO DE ESTUDIO AMBIENTAL Y URBANO INTEGRAL NÚMERO CINCO DELIMITADO POR LA PIEZA INTERMEDIA DE PLANIFICACION PIP 6"
 - Acuerdo 054 de 1993 (Código de Construcciones y Urbanizaciones del Municipio de Manizales)
 - Resolución 220002/2016 P.U.G y Licencia de Urbanización de la Etapa A.
 - Resolución 17-2-0308-LUC Modificación a Licencia 220002/2016.
 - Resolución 18-2-0127-PR Prórroga a Licencia 220002-2016.
 - Resolución 18-2-0898-LUC Modificación a Licencia 220002/2016
6. Que el proyecto cumple con los requerimientos de áreas de cesión establecidos en el Acuerdo 0733 de diciembre 10 de 2009 Pieza Intermedia de Planificación 6 PIP_6 de Manizales para espacio público y equipamientos.
7. Que el 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.
8. Que para la aprobación de la presente licencia, se presentaron las siguientes disponibilidades de servicios públicos:
- **Acueducto y Alcantarillado:** Oficio de Aguas de Manizales 11000-251 de mayo 11 de 2022.
 - **Energía Eléctrica:** Oficio de CHEC con radicado 154447 de agosto 19 de 2022.
 - **Gas Natural Domiciliario:** Oficio 312 de Efigas de agosto 24 de 2022.
9. Que mediante acta de observaciones Número 0234-2022 de septiembre 28 de 2022 notificada el 29 de septiembre, se solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto arquitectónico y estructural.
10. Que el 25 de octubre de 2022 presentan nuevos planos arquitectónicos y estudio geotécnico con correcciones.
11. Que mediante revisión a las correcciones aportadas el 25 de octubre de 2022 se emitió el oficio SCU No 1682-2022 del 3 de noviembre de 2022 notificado el mismo día, donde se solicitó ajustar los documentos a los requerimientos arquitectónicos y estructurales, teniendo en cuenta que aun contaban con términos para dar respuesta.
12. Que el día 18 de noviembre de 2022, presentan nuevos planos urbanísticos, planos con obras geotécnicas y estudio geotécnico.
13. Que mediante revisión revJG2411_1 realizada por el ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 24 de noviembre de 2022, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.
14. Que mediante revisión revH0912_1 realizada por el arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio el 9 de diciembre de 2022, se verificó el proyecto arquitectónico quedando aprobado.
15. 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.



16. Que con las revisiones Arquitectónica y Estructural se aprueban tres (3) planos urbanísticos, cinco (5) planos con obras geotécnicas y un estudio geotécnico.
17. 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 0733 de diciembre 10 de 2009 Pieza Intermedia de Planificación 6 PIP_6 de Manizales, Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente) por parte del Proyecto.
18. Que el Proyecto urbanístico está presentado por las arquitectas ESTELA HENAO JARAMILLO con Matrícula 845 y CARMEN ELISA FERRERO ECHEVERRI con Matrícula 840 y el Constructor responsable es el ingeniero JULIÁN MAZUERA con Matrícula 947.
19. 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.
20. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherentes a las obras enmarcadas dentro de la presente Licencia de urbanización tiene por objeto: **LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN DE PUG Y DESARROLLO DE ETAPA B DEL PUG CAMINOS DE LA CUMBRE. LICENCIA DE URBANIZACIÓN PUG 18-2-0898-LUC.** Para el predio con ficha catastral 1010000034000002000000000 Lote X ubicado en el Barrio VIVEROS así:

CUADRO DE AREAS PUG		MODIFICACION	
	ÁREA M²	TOTAL	MODIFICADA
AREA LOTE	134.828,90		
AREA SIN APTITUD URBANA	34.652,30		
AREA NETA URBANIZABLE	100.176,60		
AREA FUERA DEL POLIGONO	5.561,33		
AREA URBANIZABLE POLIGONO	94.615,27		
ZONAS APTAS PARA EL DESARROLLO			
	ÁREA M²		
AREA DE ZONA APTA PARA EL DESARROLLO	15.049,00		
DECRETO 0075 20% PARA VIVIENDA DE I.P.	3.009,80		
ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO			
	ÁREA M²		
SEGÚN NORMA	28.319,06		
SEGÚN PROYECTO	28.352,65		
AREA 1	1.827,37		
AREA 2	2.254,58		
AREA 3	6.303,50		
AREA 4	9.104,00		
AREA 5	5.983,89		
AREA 6	431,49		
AREA 7	1.870,83		
AREA 8	576,99		
ETAPA A			
VIVIENDA UNIFAMILIAR			
MANZANA	UNIDADES	ÁREA M²	



A	24	1.386,73		
B	24	1.403,23		
C	17	1.040,81		
TOTAL	65	3.830,77		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M ²		
1 (FUERA DEL POLIGONO)		4.907,27		
2		2.504,83		
3		3.011,08		
TOTAL		10.423,18		
TOTAL AREA LOTES ETAPA A		14.253,95		
CESIONES				
1		1.827,37		
2		2.264,58		
TOTAL		4.091,95		
MODIFICACION 18-2-0898-LUC				
		27.273,70		
ETAPA B				
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M ²		
1		15.039,32		
TOTAL		15.039,32		
TOTAL AREA LOTES ETAPA B		15.039,32		
CESIONES				
3		6.303,50		
TOTAL		6.303,50		
TOTAL ETAPA B		21.342,82	2.203,71	2.203,71
ETAPA C				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				
MANZANA		ÁREA M ²		
A		1.744,92		
B		2.056,99		
C		1.984,61		
D		2.387,81		
TOTAL		8.174,33		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M ²		
1		818,41		
2		4.566,52		
TOTAL		5.384,93		
AREA COMERCIAL				
LOTE		ÁREA M ²		
1		2.090,97		
TOTAL		2.090,97		
TOTAL AREA LOTES ETAPA C		15.650,23		
CESIONES				
5		5.983,89		



6		431,49		
7		1.870,83		
8		576,99		
TOTAL		8.863,20		
MODIFICACION 18-2-0898-LUC				
		17.289,78	118,56	59,28*2
ETAPA D				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				
MANZANA		ÁREA M²		
A		1.868,12		
B		2.032,27		
TOTAL		3.900,39		
VIVIENDA INTERES PRIORITARIO MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M²		
1		3.143,04		
TOTAL		3.143,04		
TOTAL AREA LOTES ETAPA D				
		7.043,43		
CESIONES				
4		9.104,00		
TOTAL		9.104,00		
ETAPA E				
MODIFICACION 18-2-0898-LUC				
		19.097,23	20.395,33	20.395,33
ETAPA F				
			22.356,84	22.356,84
TOTAL AREA LOTES ETAPAS A B C D				
		ÁREA M²		
VIVIENDA UNIFAMILIAR		15.905,49		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		30.847,43		
VIVIENDA I P MULTIFAMILIAR		3.143,04		
AREA COMERCIAL		2.090,97		
TOTAL		51.986,93		
INDICE				
ET (AREA URBANIZABLE)		94.615,27		
ET (AREA CONSTRUIBLE)		75.692,22		
INDICE DE CONST. APLICABLE		1,61		
INDICE PROPUESTO				
TOTAL AREA VIVIENDA UNIFAMILIAR - COMERCIO		17.996,46		
AREA V. U. CON INDICE PROPUESTO 1.4		25.195,04		
AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR		50.497,17		
INDICE VIVIENDA MULTIFAMILIAR		1,74		
AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR FUERA DEL POLIGONO (INDICE 2,5 PIP 6)		12.268,18		
TOTAL AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR		62.765,35		
AREA CESION VIV. UNIF. COMERCIO				
PORCENTAJE LOTE VIV. UNIF. COMERCIO		34,62		
AREA DE PARTICIPACION VIV. UNIF. COMERCIO		34.678,41		
AREA CESION 25%		8.669,60		
PORCENTAJE LOTE VIV. MULTIFAMILIAR		65,38		



AREA DE PARTICIPACION VIV. MULTIFAMILIAR	65.498,19		
AREA CESION 30%	19.649,46		
TOTAL AREA DE CESION	28.319,06		
	TOTAL	45.074,44	

CUADRO DE AREAS ETAPA B		
		ÁREA M ²
AREA LOTE (Etapa del PUG)		2.203,712
AREAS LOTE		
AREA LOTE		2.203,712
AREA ANDENES		264,34
AREA ZONA VERDE PERFIL VIAL		183,24
AREA VIAS		493,67
AREA PARQUEADEROS DE VISITANTES (1/10)		31,00
AREA ZONA VERDE		7,21
AREA LOTE VIVIENDA		1.224,252
AREA NETA VIVIENDA		
MANZANA	# LOTES	ÁREA M ²
A	15	1.224,252
AREA PARA VIP (A COMPENSAR)		
AREA NETA LOTE VIVIENDA	20%	244,85
MANZANA A		
LOTE	ÁREAM ²	
1	169,03	
2	75,373	
3	75,373	
4	75,373	
5	75,373	
6	75,373	
7	75,373	
8	75,373	
9	75,373	
10	75,373	
11	75,373	
12	75,373	
13	75,373	
14	75,373	
15	75,373	
TOTAL	1224,252	
ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO		
AREA NETA		1.224,252
AREA CESION	25%	306,06
TOTAL		306,06
AREA CESION PARA EQUIPAMIENTO	14,25%	43,61
SEGÚN PROYECTO		
AREA CESION PARA EQUIPAMIENTO		59,28
AREA DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO 85,75%		
SEGÚN PROYECTO		262,45
		267,90
NOTA: EL AREA DE CESION CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO SE DA A CONTINUACION DEL AREA DE EQUIPAMIENTO DE LA ETAPA C. (59,28)		



EL AREA DE CESION CORRESPONDIENTE AL ESPACIO PUBLICO SE DA EN LA ETAPA E, A CONTINUACION DEL AREA DE CESION DE LA ETAPA C (267,90)
EL AREA CORRESPONDIENTE A LA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (244.85 M2) SE PAGARÁ A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL SEGÚN EL DECRETO N°0786 DE 2020

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

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
7514	2021/10/20	SEGUNDA	13.129.66	100-243908	01-01-00-00-0340-00020-0-00-00-0000

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

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

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

26. Que el 12 de diciembre de 2022 mediante oficio SCU No 1898-2022, notificado el mismo día se expide el Acto de Viabilidad para el pago de expensas por cargo variable.

27. Que el 15 de diciembre de 2022 se presentaron comprobantes de pago de expensas por cargo variable.

28. 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 con ficha catastral 1010000034000002000000000 Lote X ubicado en el Barrio VIVEROS, propiedad de las sociedades DIPROCON INGENIERIA S.A.S. con Nit 8002100309-3 representada legalmente por GONZALO MAZUERA VALENCIA identificado con cédula de ciudadanía 10.223.693 y URBANIZADORA MONTELEON S.A.S. con Nit 900394124-1 representada legalmente por PAMELA GAVIRIA GUTIERREZ identificada con cédula de ciudadanía 30.231.661, cuyos linderos y dimensiones se hallan contenidos en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
7514	2021/10/20	SEGUNDA	13.129.66	100-243908	01-01-00-00-0340-0020-0-00-00-0000

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia tiene por objeto: LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN DE PUG Y DESARROLLO DE ETAPA B DEL PUG CAMINOS DE LA CUMBRE. LICENCIA DE URBANIZACIÓN PUG 18-2-0898-LUC, así:

CUADRO DE AREAS PUG		MODIFICACION	
	ÁREA M ²	TOTAL	MODIFICADA
AREA LOTE	134.828,90		
AREA SIN APTITUD URBANA	34.652,30		
AREA NETA URBANIZABLE	100.176,60		
AREA FUERA DEL POLIGONO	5.561,33		
AREA URBANIZABLE POLIGONO	94.615,27		
ZONAS APTAS PARA EL DESARROLLO			
	ÁREA M ²		
AREA DE ZONA APTA PARA EL DESARROLLO	15.049,00		
DECRETO 0075 20% PARA VIVIENDA DE I.P.	3.009,80		
ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO			
	ÁREA M ²		
SEGÚN NORMA	28.319,06		
SEGÚN PROYECTO	28.352,65		
AREA 1	1.827,37		
AREA 2	2.254,58		



AREA 3		6.303,50		
AREA 4		9.104,00		
AREA 5		5.983,89		
AREA 6		431,49		
AREA 7		1.870,83		
AREA 8		576,99		
ETAPA A				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				
MANZANA	UNIDADES	ÁREA M²		
A	24	1.386,73		
B	24	1.403,23		
C	17	1.040,81		
TOTAL	65	3.830,77		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M²		
1 (FUERA DEL POLIGONO)		4.907,27		
2		2.504,83		
3		3.011,08		
TOTAL		10.423,18		
TOTAL AREA LOTES ETAPA A		14.253,95		
CESIONES				
1		1.827,37		
2		2.264,58		
TOTAL		4.091,95		
MODIFICACION 18-2-0898-LUC		27.273,70		
ETAPA B				
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M²		
1		15.039,32		
TOTAL		15.039,32		
TOTAL AREA LOTES ETAPA B		15.039,32		
CESIONES				
3		6.303,50		
TOTAL		6.303,50		
TOTAL ETAPA B		21.342,82	2.203,71	2.203,71
ETAPA C				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				
MANZANA		ÁREA M²		
A		1.744,92		
B		2.056,99		
C		1.984,61		
D		2.387,81		
TOTAL		8.174,33		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR				
LOTE		ÁREA M²		
1		818,41		
2		4.566,52		
TOTAL		5.384,93		



AREA COMERCIAL			
LOTE		ÁREA M²	
1		2.090,97	
TOTAL		2.090,97	
TOTAL AREA LOTES ETAPA C		15.650,23	
CESIONES			
5		5.983,89	
6		431,49	
7		1.870,83	
8		576,99	
TOTAL		8.863,20	
MODIFICACION 18-2-0898-LUC		17.289,78	118,56 59,28*2
ETAPA D			
VIVIENDA UNIFAMILIAR			
MANZANA		ÁREA M²	
A		1.868,12	
B		2.032,27	
TOTAL		3.900,39	
VIVIENDA INTERES PRIORITARIO MULTIFAMILIAR			
LOTE		ÁREA M²	
1		3.143,04	
TOTAL		3.143,04	
TOTAL AREA LOTES ETAPA D		7.043,43	
CESIONES			
4		9.104,00	
TOTAL		9.104,00	
ETAPA E			
MODIFICACION 18-2-0898-LUC		19.097,23	20.395,33 20.395,33
ETAPA F			
		22.356,84	22.356,84
TOTAL AREA LOTES ETAPAS A B C D			
		ÁREA M²	
VIVIENDA UNIFAMILIAR		15.905,49	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		30.847,43	
VIVIENDA I P MULTIFAMILIAR		3.143,04	
AREA COMERCIAL		2.090,97	
TOTAL		51.986,93	
INDICE			
ET (AREA URBANIZABLE)		94.615,27	
ET (AREA CONSTRUIBLE)		75.692,22	
INDICE DE CONST. APLICABLE		1,61	
INDICE PROPUESTO			
TOTAL AREA VIVIENDA UNIFAMILIAR - COMERCIO		17.996,46	
AREA V. U. CON INDICE PROPUESTO 1.4		25.195,04	
AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR		50.497,17	



INDICE VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1,74		
AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR FUERA DEL POLIGONO (INDICE 2,5 PIP 6)	12.268,18		
TOTAL AREA CONSTRUIBLE MULTIFAMILIAR	62.765,35		
AREA CESION VIV. UNIF. COMERCIO			
PORCENTAJE LOTE VIV. UNIF. COMERCIO	34,62		
AREA DE PARTICIPACION VIV. UNIF. COMERCIO	34.678,41		
AREA CESION 25%	8.669,60		
AREA CESION VIV. MULTIFAMILIAR			
PORCENTAJE LOTE VIV. MULTIFAMILIAR	65,38		
AREA DE PARTICIPACION VIV. MULTIFAMILIAR	65.498,19		
AREA CESION 30%	19.649,46		
TOTAL AREA DE CESION			
	28.319,06		
	TOTAL	45.074,44	

CUADRO DE AREAS ETAPA B		
		AREA M ²
AREA LOTE (Etapa del PUG)		2.203,712
AREAS LOTE		
AREA LOTE		2.203,712
AREA ANDENES		264,34
AREA ZONA VERDE PERFIL VIAL		183,24
AREA VIAS		493,67
AREA PARQUEADEROS DE VISITANTES (1/10)		31,00
AREA ZONA VERDE		7,21
AREA LOTE VIVIENDA		1.224,252
AREA NETA VIVIENDA		
MANZANA	# LOTES	AREA M ²
A	15	1.224,252
AREA PARA VIP (A COMPENSAR)		
AREA NETA LOTE VIVIENDA	20%	244,85
MANZANA A		
LOTE	AREAM ²	
1	169,03	
2	75,373	
3	75,373	
4	75,373	
5	75,373	
6	75,373	
7	75,373	
8	75,373	
9	75,373	
10	75,373	
11	75,373	
12	75,373	
13	75,373	
14	75,373	
15	75,373	
TOTAL	1224,252	
AREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO		
AREA NETA	1.224,252	



AREA CESION	25%	306,06
TOTAL		306,06
AREA CESION PARA EQUIPAMIENTO	14,25%	43,61
SEGÚN PROYECTO		
AREA CESION PARA EQUIPAMIENTO		59,28
AREA DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO 85,75%		
SEGÚN PROYECTO		262,45
		267,90
<p>NOTA: EL AREA DE CESION CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO SE DA A CONTINUACION DEL AREA DE EQUIPAMIENTO DE LA ETAPA C. (59,28) EL AREA DE CESION CORRESPONDIENTE AL ESPACIO PUBLICO SE DA EN LA ETAPA E, A CONTINUACION DEL AREA DE CESION DE LA ETAPA C (267,90) EL AREA CORRESPONDIENTE A LA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (244.85 M2) SE PAGARÁ A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL SEGÚN EL DECRETO N°0786 DE 2020</p>		

ARTÍCULO TERCERO: Con la presente licencia se aprueban tres (3) planos urbanísticos, cinco (5) planos con obras geotécnicas y un estudio geotécnico, presentados el 18 de noviembre de 2022:

PLANOS URBANÍSTICOS	
PLANO 1 DE 3:	MODIFICACIÓN PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG
PLANO 2 DE 3:	DESARROLLO ETAPA B, LOCALIZACIÓN.
PLANO 3 DE 3:	DESARROLLO ETAPA B, SECCIONES VIAS, CUADRO ÁREAS
PLANOS GEOTÉCNICOS	
PLANO 1 DE 5:	LOCALIZACIÓN SONDEOS, SÍSMICA Y PLANTA PERFIL ESTABILIDAD.
PLANO 2 DE 5:	PLANOS OBRAS PROPUESTAS EN EL ÁREA DE ESTUDIO.
PLANO 3 DE 5:	PLANO SECCIONES MOVIMIENTO DE TIERRAS S-1 A S-5.
PLANO 4 DE 5:	PLANTA CON TICKS DE CORTES Y LLENOS.
PLANO 5 DE 5:	DETALLES DE OBRAS PROPUESTAS EN LA ZONA.

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 - *Tipologías, Características Y Requerimientos De Los Usos Del Suelo*, que hace parte integral del Acuerdo 0733 de diciembre 10 de 2009 Pieza Intermedia de Planificación 6 PIP_6 de Manizales

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

Construcción: 1.7
Ocupación: 0.7



ARTÍCULO SEXTO: Las secciones de las vías son las siguientes:

PERFIL VIAL SECCION 2 VC-2

Antejardín	3.00 m.
Andén	2.00 m.
Zona verde	1.50 m.
Calzada	7.20 m.
Zona verde	1.50 m.
Anden	2.00 m.
Antejardín	3.00 m.
Paramento:	Ubicar el paramento a 6.50 m, del borde exterior del sardinel y/o cuneta.

PERFIL VIAL SECCION 1 VC-2

Antejardín	3.00 m.
Andén	2.00 m.
Zona verde	1.50 m.
Calzada	7.20 m.
Zona verde	1.50 m.
Anden	2.00 m.

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 0733 de diciembre 10 de 2009 Pieza Intermedia de Planificación 6 PIP_6 de Manizales

ARTÍCULO OCTAVO: Que LAS TITULARES de la licencia deben cumplir con las siguientes obligaciones, de acuerdo con lo exigido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017 y el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021 y las demás aquí mencionadas:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el



- constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
 10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
 18. Se debe respetar en un todo las obras geotécnicas y recomendaciones presentadas y aprobadas por medio de la presente resolución.
 19. Se deben respetar todas las recomendaciones dadas en el informe de estudios técnicos.
 20. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad, con el objeto de garantizar que las obras se ejecuten de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.

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 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 DÉCIMO: El área correspondiente a la vivienda de interés prioritario (244.85 m2) deberá ser compensada en dinero a la administración municipal según el Decreto N°0786 de 2020.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: El Proyecto urbanístico está presentado por las arquitectas ESTELA HENAO JARAMILLO con Matrícula 845 y CARMEN ELISA FERRERO ECHEVERRI con Matrícula 840 y el Constructor responsable es el ingeniero JULIÁN MAZUERA con Matrícula 947.

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: LAS 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: LAS TITULARES de la Licencia deberán mantener la vía pública, parques, zonas verdes y demás espacios comunes, libres de escombros, materiales residuales, basuras, etc., y canalizar aguas lluvias, negras o residuales. Todo material sobrante de excavaciones, cortes y demás actividades constructivas, deberán ser depositados en el relleno sanitario o en las escombreras dispuestas para tal fin y en ningún caso se podrán depositar en fuentes de aguas sean estas circundantes, colindantes con el predio o no.

ARTÍCULO DÉCIMO 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: LAS TITULARES de la licencia deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución



de las obras.

ARTÍCULO DÉCIMO 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 GONZALO MAZUERA VALENCIA identificado con cédula de ciudadanía 10.223.693 y PAMELA GAVIRIA GUTIERREZ identificada con cédula de ciudadanía 30.231.661, en su condición de representantes legales de las sociedades DIPROCON INGENIERIA S.A.S. con Nit 8002100309-3 y URBANIZADORA MONTELEON S.A.S. con Nit 900394124-1, 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.

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 GONZALO MAZUERA VALENCIA identificado con cédula de ciudadanía 10.223.693 y PAMELA GAVIRIA GUTIERREZ identificada con cédula de ciudadanía 30.231.661, 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. Julián Andrés Giraldo Gallego
Revisó y ajustó: Ab. Maria del Socorro Zuluaga R.