



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0318

**RESOLUCIÓN No. 23-2-0138-LU**  
**Manizales, 11 de mayo de 2023**

**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 URBICON S.A. con NIT 810006870-7 representada legalmente por JULIAN GOMEZ NARANJO identificado con cédula de ciudadanía 10.282.604 y TU CASA IDEAL SAS con NIT 900576098-8 representada legalmente por MANUELA ESCOBAR JARAMILLO identificada con cédula de ciudadanía 1.136.888.195, quienes en adelante se denominarán **LAS TITULARES**, radicaron en este despacho el 2 de noviembre de 2022, la solicitud para obtener licencia de urbanización bajo el radicado número 17001-2-22-0318, 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 III de la Urbanización Ciudadela Puerta del Sol.
4. El proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
  - o Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial - Manizales.
  - o Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificatorios.
  - o Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10.
  - o Ámbito Normativo 6.1 con Tratamiento de Consolidación Urbana
5. Que mediante Resolución N° 1283 de octubre 10 de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA AL PLANO U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO" DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, PREDIO IDENTIFICADO CON FC No 01-09-00-00-0021-0009-0-00-00-0000, SECTOR BARRIO PUERTA DEL SOL", 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.

Que las áreas en condición de amenaza por deslizamiento en suelo urbano quedaron definidas en el Plano U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO", que forma 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 el señor Julián Gómez Naranjo, mediante oficio radicado GED N° 8232-2022 de 10.02.2022, realizó solicitud de términos de referencia para estudios detallados de amenaza y riesgo para el predio identificado con FC N° 01-09-00-00-0021-0009-0-00-00-0000, ubicado en el sector barrio Puerta del Sol, ante la Alcaldía de Manizales.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio SPM 22-0666 del 04.03.2022, informó a la Unidad de Gestión del Riesgo -UGR- acerca de la viabilidad para la expedición de términos de referencia de los estudios detallados de las áreas de amenaza y/o riesgo en el referido predio, y dio traslado a dicha Unidad para que adelantara el trámite correspondiente.

Que la Unidad de Gestión del Riesgo mediante oficio UGR 2568-22 del 10.10.2022, dirigido a la Secretaría de Planeación Municipal, emitió visto bueno y concepto de viabilidad a los estudios detallados presentados, manifestando - entre otros - lo siguiente:

"Mediante oficio UGR 654-22 del 22/03/2022 la Unidad de Gestión del Riesgo – UGR expidió al señor Julián Gómez Naranjo Términos de Referencia para la realización de Estudios de Detalle para el predio identificado con ficha catastral No. 109000000210009000000000 localizado en el barrio Puertas del Sol de la ciudad de Manizales.

Una vez revisada y verificada toda la documentación aportada por el interesado, por parte de la SCIA y la Unidad de Gestión del riesgo -UGR se concluye que el resultado de estos estudios detallados es coherente con las condiciones físicas del terreno y su entorno inmediato, así mismo que la metodología empleada le son aplicables al área de estudio especificada."

Que según lo anterior y con el fin de ajustar lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo a lo manifestado en el estudio detallado denominado "ANÁLISIS DE ESTABILIDAD-ZONIFICACIÓN GEOTÉCNICA- EVALUACIÓN DE LA AMENAZA- CONJUNTO LOS PINOS, URBANIZACIÓN PUERTAS DEL SOL FICHA CATASTRAL 109000000210009000000000" el fue realizado por la firma Progeocivil SAS Consultoría en Ingeniería que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte de la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio UGR 2568-22 del 10.10.2022, se hace necesario realizar la actualización cartográfica de las áreas de amenaza y riesgo por deslizamiento al Plano U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO"

Que los ajustes que son necesarios realizar en el Plano U-4 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO" conllevan a actualizar el Plano U-6 "TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS"

(...)

Que indica la parte resolutoria de la resolución 1283 del 10 de octubre de 2022 de la secretaria De Planeación Municipal:

**ARTICULO 1.**

Realizar la actualización cartográfica de las áreas en condición de amenaza por deslizamiento, en el sector Barrio Puerta del Sol – predio identificado con FC 01-09-00-00-0021-0009-0-00-000-0000, con base en el Estudio Detallado "ANÁLISIS DE ESTABILIDAD-ZONIFICACIÓN GEOTÉCNICA -EVALUACION DE LA AMENAZA – CONJUNTO LOS PINOS, URBANIZACION PUERTAS DEL SOL FICHA CATASTRAL 170010109000000210009000000000" el cual fue realizado por la firma Progeocivil SAS Consultoría en Ingeniería, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte de la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio UGR 2568-22 del 10.10.2022, con base al concepto favorable de la Sociedad Caldense de Ingenieros y Arquitectos mediante comunicación SCIA 212-22 del 02-10-2022, en el capítulo 12 "SISTEMA DE INSTRUMENTACIÓN, MONITOREO Y SEGUIMIENTO" y Capítulo 13



“CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES” ítem 13.1 “OBRAS RECOMENDADAS”, el plano de zonificación geotécnica denominado “MAPA USO POTENCIAL DEL SUELO”(MAPA 12), y el plano de medidas de mitigación denominado “MAPA OBRAS EN PLANTA-PERFIL-DETALLES” (PLANOS 13,14 y 15), que forman parte integral de la presente Resolución, al igual que el informe técnico de viabilidad de los estudios detallados emitido por la UGR – oficio UGR 2568-22 del 10.10.2022, con base al concepto favorable de la Sociedad Caldense de Ingenieros y Arquitectos mediante comunicación SCIA-212-22 del 02-10-2022.

**ARTICULO 2.**

Llevar a cabo la actualización cartográfica temática de las áreas en condición de amenaza por deslizamiento, en el siguiente sector, conforme a los planos que se anexan y que hacen parte integral de la presente Resolución:

- **Sector Barrio Puerta del Sol – Predio identificado con FC N° 01-09-00-00-0021-0009-0-00-000-0000.**

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

**ARTICULO 3.**

Efectuar la actualización cartográfica anotada en la parte motiva del presente Acto Administrativo, en los Planos Oficiales U-4 “AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO”, QUE A SU VEZ CONLLEVAN A ACTUALIZAR EL PLAO U-6 “TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS” del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Acuerdo N° 0958 de 2017.

**ARTICULO 4.**

Para adelantar intervenciones urbanísticas en la parte del predio objeto de la presente actualización cartográfica, el gestor y/o promotor y/o urbanizador queda obligado a ejecutar las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo, de acuerdo con lo determinado en el Capítulo 12 “SISTEMA DE INSTRUMENTACION, MONITOREO Y SEGUIMIENTO” y Capítulo 13 “CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES” ítem 13.1 “OBRAS RECOMENDADAS”, el plano de zonificación geotécnica denominado “MAPA USO POTENCIAL DEL SUELO”(MAPA 12), y el plano de medidas de mitigación denominado “MAPA OBRAS EN PLANTA-PERFIL-DETALLES” (PLANOS 13,14 y 15), del estudio detallado denominado “ANALISIS DE ESTABILIDAD -ZONIFICACIÓN GEOTECNICA – EVALUACION DE LA AMENAZA – CONJUNTO LOS PINOS, URBANIZACIÓN PUERTAS DEL SOL FICHA CATASTRAL 170010109000000210009000000000” el cual fue realizado por la firma Progeocivil SAS Consultoría en Ingeniería, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte de la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio UGR 2568-22 del 10.10.2022, con base al concepto favorable de la Sociedad Caldense de Ingenieros y Arquitectos mediante comunicación SCIA 212-22 del 02-10-2022.

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



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

- *Plano 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-6. Tratamiento Zonas de Alto Riesgo (POT Vigente. Acuerdo No. 0958 de 2017)*
- *Plano 4. Ajuste temático del Plano U-6. Tratamiento Zonas de Alto Riesgo*

(...)

6. 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.

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

**Acueducto y Alcantarillado:** Oficio 11000-445 de Aguas de Manizales de mayo 21 de 2021.

**Energía Eléctrica:** Oficio de la CHEC de agosto 30 de 2021

**Gas Natural Domiciliario:** Oficio 20270 de Efigas de diciembre 26 de 2022

8. Que mediante acta de observaciones Número 0298-2022 de diciembre 5 de 2022 notificada en la misma fecha, solicitó presentar documentación y correcciones de proyecto urbanístico y estructural.

9. Que el 2 de enero de 2023 presentan proyecto urbanístico e informe de geotécnica con correcciones.

10. Que mediante revisiones revJG0201\_5 de enero 2 del 2023 y revH1701\_1 del 17 de enero de 2023, realizadas por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego y el Arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio, se solicitó presentar correcciones al proyecto urbanístico y estructural.

11. Que mediante revisión a las correcciones aportadas el 2 de enero de 2023 se emitió el oficio SCU No 0117-2023 del 23 de enero de 2023 notificado el mismo día se solicitó ajustar los documentos a los requerimientos urbanísticos y estructurales, teniendo en cuenta que aun contaban con términos para dar respuesta.

12. Que el 7 de febrero de 2023 presentan proyecto urbanístico e informe de geotecnia con correcciones.

13. Que mediante resolución 23-2-0024 del 17 de febrero de 2023, se prorrogaron los términos para resolver la solicitud de la licencia urbanística.

14. Que mediante revisión revJG1703\_1 realizada por el ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego el 17 de marzo de 2023, se verificó el proyecto estructural quedando aprobado.

15. Que mediante revisión revH2103\_2 realizada por el arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio el 21 de marzo de 2023, se verificó el proyecto urbanístico quedando aprobado.



16. 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.
17. Que con las revisiones urbanística y Estructural se aprueban veintitrés (23) planos urbanísticos, diez (10) planos estructurales y estudio de suelos en medio digital.
18. 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.
19. Que el Proyecto urbanístico está presentado por el arquitecto FERNANDO ROSERO GIRALDO con Matrícula 17700-41581, el levantamiento topográfico está presentado por topógrafo ANDRES FELIPE JURADO PATIÑO con Matrícula 01-15349, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero LUIS GONZAGA MONTES GALVIS con Matrícula 17202-81186, el Constructor responsable y Urbanizador es el arquitecto JORGE EDUARDO SANTANDER MEJIA con Matrícula 17202-19891.
20. 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.
21. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherente a las obras enmarcadas dentro de la presente Licencia de urbanización tiene por objeto: **LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO ETAPA III URBANIZACIÓN CIUADAELA PUERTA DEL SOL.** localizado en el predio denominado LOTE RESERVA la Barrio PUERTA DEL SOL así:

<b>ÁREAS LOTE GENERAL URBICÓN</b>		<b>98.445,09</b>
ETAPA III		87.776,76
ÁREA LOTE 2 URBICÓN		5.204,21
REMANENTE 1 LOTE URBICÓN		4.030,12
Z.V DE PROTECCIÓN TALÚD		1.434,00
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>98.445,09</b>
<b>ÁREAS DE LINDEROS LOTE ETAPA III</b>		<b>98.445,09</b>
Z.V. PROTECCIÓN (GUADUAL PREEXISTENTE)		2.779,00
REMANENTE 1 ETAPA III		64.763,03
ÁREA NETA URBANIZABLE		20234,73
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>87.776,76</b>
<b>URBANISMO ETAPA III</b>		
<b>ÁREA DEL LOTE ETAPA III</b>		<b>87.776,76</b>
ZONAS DE	PARQUE URBANO	26.830,24



<b>PROTECCIÓN</b>	Z.V. PROTECCIÓN (LOTE ALTA PENDIENTE)	9.782,79
	Z.V. PROTECCIÓN (GUADUAL PREEXISTENTE)	2.779,00
	Z.V. PROTECCIÓN (RETIRO RELLENO SANITARIO)	28.150,00
	<b>ÁREA TOTAL ZONAS DE PROTECCIÓN</b>	<b>67.542,03</b>

<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	LOTE DE RESERVA 8 (VIVIENDA MULTIFAMILIAR)	10.178,45
	Z.C CESIÓN VIA CRUCIS	3.203,81
	Z.C CESIÓN	2.920,12
	PROYECCIÓN ÁREA DESTINADA PARA VIP LOS PINOS TU CASA IDEAL	1.200,00
	LOTE DE RESERVA	2.311,45
	VIA, ANDENES Y RETIROS CARRERA 3	420,90
	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE TOTAL</b>	<b>20.234,73</b>

**ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA ETAPA III**

ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA	20.234,73
--	-----------

ÁREA REQUERIDA (30% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE)	6.070,42
ÁREA DE CESIÓN PROPUESTA	6.123,93

<b>ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL ETAPA III</b>	<b>53,51</b>
---	--------------

**PREDIOS QUE COMPRENEN ÁREA A URBANIZAR**

PREDIO	AREA TOTAL DEL LOTE
LOTE DE RESERVA 8 (VIVIENDA MULTIFAMILIAR)	10.178,45
Z.C CESIÓN VIA CRUCIS	3.203,81
Z.C CESIÓN	2.920,12
PROYECCIÓN ÁREA DESTINADA PARA VIP LOS PINOS TU CASA IDEAL	1.200,00
LOTE DE RESERVA	2.311,45
VIA, ANDENES Y RETIROS CARRERA 3	420,90
<b>ÁREA TOTAL A URBANIZAR</b>	<b>20.234,73</b>

**CUADRO DE ÁREAS FINAL ETAPA III**

<b>ÁREA DEL LOTE</b>	<b>87.776,76</b>
Z.V DE PROTECCIÓN	40.711,79
PARQUE URBANO	26.830,24
ÁREA NETA URBANIZABLE	20.234,73
Z.C CESIÓN	6.123,93
LOTE DE RESERVA 8	10.178,45
<b>ÁREA DE COMPENSACIÓN</b>	<b>12.151,82</b>
ÁREA Z.V. PROTECCIÓN (LOTE ALTA PENDIENTE)	5.046,33
ÁREA EN Z.V. PROTECCIÓN (RETIRO RELLENO SANITARIO)	6.157,98
ÁREA EN Z.V. EN ETAPA IIIA	947,51

22. 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
3836	2018/06/2021	SEGUNDA	3.912,18	100-240687	01-09-00-00-0021-0009-0-00-00-0000
			9.092,64	100-240686	
			44,08	100-240688	
			2.779,00	100-240689	
			82.617,19	100-240690	

23. 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.
24. 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.
25. Que LAS TITULARES, deben cumplir lo exigido por las entidades prestadoras de los servicios públicos, en los certificados de disponibilidad.
26. 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.
27. Que el 21 de marzo de 2023 mediante oficio SCU No 0419-2023, notificado el mismo día se expide el Acto de Viabilidad para el pago de expensas por cargo variable.
28. Que el 5 de mayo de 2023 se presentaron comprobantes de pago de expensas por cargo variable.
29. 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 el predio denominado LOTE RESERVA la Barrio PUERTA DEL SOL, propiedad de las sociedades URBICON S.A. con NIT 810006870-7 representada legalmente por JULIAN GOMEZ NARANJO identificado con cédula de ciudadanía 10.282.604 y TU CASA IDEAL SAS con NIT 900576098-8 representada legalmente por MANUELA ESCOBAR JARAMILLO identificada con cédula de ciudadanía 1.136.888.195, 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
3836	2018/06/2021	SEGUNDA	3.912,18	100-240687	01-09-00-00-0021-0009-0-00-00-0000
			9.092,64	100-240686	
			44,08	100-240688	
			2.779,00	100-240689	
			82.617,19	100-240690	

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia tiene por objeto: LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO ETAPA III URBANIZACIÓN CIUDELA PUERTA DEL SOL, así:

<b>ÁREAS LOTE GENERAL URBICÓN</b>	<b>98.445,09</b>
-----------------------------------	------------------

ETAPA III	87.776,76
ÁREA LOTE 2 URBICÓN	5.204,21
REMANENTE 1 LOTE URBICÓN	4.030,12
Z.V DE PROTECCIÓN TALÚD	1.434,00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>98.445,09</b>

<b>ÁREAS DE LINDEROS LOTE ETAPA III</b>	<b>98.445,09</b>
---	------------------

Z.V. PROTECCIÓN (GUADUAL PREEXISTENTE)	2.779,00
REMANENTE 1 ETAPA III	64.763,03





ÁREA NETA URBANIZABLE	20234,73
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>87.776,76</b>
<b>URBANISMO ETAPA III</b>	

<b>ÁREA DEL LOTE ETAPA III</b>		<b>87.776,76</b>
<b>ZONAS DE PROTECCIÓN</b>	PARQUE URBANO	26.830,24
	Z.V. PROTECCIÓN (LOTE ALTA PENDIENTE)	9.782,79
	Z.V. PROTECCIÓN (GUADUAL PREEXISTENTE)	2.779,00
	Z.V. PROTECCIÓN (RETIRO RELLENO SANITARIO)	28.150,00
	<b>ÁREA TOTAL ZONAS DE PROTECCIÓN</b>	<b>67.542,03</b>

<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	LOTE DE RESERVA 8 (VIVIENDA MULTIFAMILIAR)	10.178,45
	Z.C CESIÓN VIA CRUCIS	3.203,81
	Z.C CESIÓN	2.920,12
	PROYECCIÓN ÁREA DESTINADA PARA VIP LOS PINOS TU CASA IDEAL	1.200,00
	LOTE DE RESERVA	2.311,45
	VIA, ANDENES Y RETIROS CARRERA 3	420,90
	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE TOTAL</b>	<b>20.234,73</b>

<b>ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA ETAPA III</b>	
---	--

ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA	20.234,73
--	-----------

ÁREA REQUERIDA (30% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE)	6.070,42
ÁREA DE CESIÓN PROPUESTA	6.123,93

<b>ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL ETAPA III</b>	<b>53,51</b>
---	--------------

<b>PREDIOS QUE COMPRENEN ÁREA A URBANIZAR</b>	
<b>PREDIO</b>	<b>AREA TOTAL DEL LOTE</b>
LOTE DE RESERVA 8 (VIVIENDA MULTIFAMILIAR)	10.178,45
Z.C CESIÓN VIA CRUCIS	3.203,81
Z.C CESIÓN	2.920,12
PROYECCIÓN ÁREA DESTINADA PARA VIP LOS PINOS TU CASA IDEAL	1.200,00
LOTE DE RESERVA	2.311,45
VIA, ANDENES Y RETIROS CARRERA 3	420,90
<b>ÁREA TOTAL A URBANIZAR</b>	<b>20.234,73</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS FINAL ETAPA III</b>	
<b>ÁREA DEL LOTE</b>	<b>87.776,76</b>
Z.V DE PROTECCIÓN	40.711,79
PARQUE URBANO	26.830,24
ÁREA NETA URBANIZABLE	20.234,73
Z.C CESIÓN	6.123,93
LOTE DE RESERVA 8	10.178,45
<b>ÁREA DE COMPENSACIÓN</b>	<b>12.151,82</b>



ÁREA Z.V. PROTECCIÓN (LOTE ALTA PENDIENTE)	5.046,33
ÁREA EN Z.V. PROTECCIÓN (RETIRO RELLENO SANITARIO)	6.157,98
ÁREA EN Z.V. EN ETAPA IIIA	947,51

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban veintitrés (23) planos urbanísticos, diez (10) planos estructurales y estudio de suelos presentados el día 17 de marzo de 2023 en medio digital.

PLANOS URBANÍSTICOS	
PLANO 1 DE 23:	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL CIUADDELA PUERTA DEL SOL MODIFICACIÓN RES.18-2-1044-MD PREDIOS INVOLUCRADOS
PLANO 2 DE 23:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO -LINDEROS Y COORDENADAS SEGÚN FOLIO ACTUAL M.I 100-240690
PLANO 3 DE 23:	LINDEROS Y COORDENADAS LOTE GENERAL URBICON
PLANO 4 DE 23:	LINDEROS Y COORDENADAS LOTE ETAPA III
PLANO 5 DE 23:	LOCALIZACIÓN Y ÁREAS ETAPA III SEGÚN PUG
PLANO 6 DE 23:	LINDEROS LOTE REMANENTE ETAPA III Y LOTE GUADUAL ÁREAS ETAPA III SEGÚN PUG
PLANO 7 DE 23:	PREDIOS QUE COMPREDEN ETAPA III -CUADRO DE ÁREAS URBANISMO ETAPA III CIUADDELA PUERTA DEL SOL (CON TOPOGRAFÍA INICIAL)
PLANO 8 DE 23:	ÁREA MITIGABLE CON OBRAS, DESAFECTADA POR AMENAZA Y RIESGO POR DESLIZAMIENTO (RESOLUCIÓN N° 1283 DE OCTUBRE 10 DE 2022) CIUADDELA PUERTA DEL SOL (CON TOPOGRAFÍA INICIAL)
PLANO 9 DE 23:	URBANISMO ETAPA III ÁREAS TOTALES -PREDIOS A URBANIZAR EN PROYECTO LOS PINOS TU CASA IDEAL (CON TOPOGRAFÍA FINAL)
PLANO 10 DE 23:	ÁREA DESTINADA PARA VIP LOS PINOS TU CASA IDEAL -CUADRO DE ÁREAS GENERAL DEL PROYECTO URBANISMO ETAPA III CIUADDELA PUERTA DEL SOL - RELICTOS BOSCOSOS Y PLANTACIONES NUEVAS
PLANO 11 DE 23:	PERFILES URBANÍSTICOS ETAPA III PLANTEAMIENTO LOS PINOS TU CASA IDEAL CIUADDELA PUERTA DEL SOL
PLANO 12 DE 23:	ASIGNACIÓN ÁREAS DE CESIÓN REQUERIDAS PARA ETAPA III
PLANO 13 DE 23:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO RADAR LOTE DE RESERVA 8
PLANO 14 DE 23:	LINDEROS Y COORDENADAS ÁREA A URBANIZAR ETAPA III CON TOPOGRAFÍA INICIAL



PLANO 15 DE 23:	PLANTEAMIENTO GENERAL ÁREAS A URBANIZAR LOTE DE RESERVA 8 CON TOPOGRAFÍA INICIAL
PLANO 16 DE 23:	LOCALIZACIÓN LOTE DE RESERVA 8 POR ETAPAS -PLANO MONITOS PARA ASIGNACIÓN DE ÁREA DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS LOTE DE RESERVA 8 CON TOPOGRAFÍA INICIAL
PLANO 17 DE 23:	PLANTEAMIENTO GENERAL CON OBRAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS Y TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS SEGÚN RESOLUCIÓN N°1283 DE OCTUBRE 10 DE 2022 LOTE DE RESERVA 8 CON TOPOGRAFÍA INICIAL
PLANO 18 DE 23:	PREDIOS QUE COMPRENDEN CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PINOS -CUADROS DE ÁREAS ETAPA I Y ETAPA II -PLANO MONITOS ÁREA REQUERIDA PARA VIP -PERFILES VIALES LOTE DE RESERVA 8 CON TOPOGRAFÍA FINAL
PLANO 19 DE 23:	DETALLE CIRCULACIÓN VIACRUCIS
PLANO 20 DE 23:	DETALLE CIRCULACIÓN VIACRUCIS PERFILES URBANÍSTICOS DE VIACRUCIS
PLANO 21 DE 23:	DETALLE RAMPA PEATONAL SOBRE VÍA DE ACCESO
PLANO 22 DE 23:	DETALLE RAMPA PEATONAL DE ACCESO EN ETAPA I
PLANO 23 DE 23:	DETALLE RAMPA PEATONAL DE ACCESO EN ETAPA II
<b>PLANOS ESTRUCTURALES</b>	
PLANO 1 DE 10:	PLANTA GEOTECNISTA CON OBRAS PROPUESTAS.
PLANO 2 DE 10:	PERFIL 8, PERFIL 9, PERFIL 11 GEOTECNISTA.
PLANO 3 DE 10:	PERFIL U-1, U-2, U-3, U-4 GEOTECNISTA.
PLANO 4 DE 10:	PERFILES VÍA DE ACCESO CON PANTALLAS GEOTECNISTA.
PLANO 5 DE 10:	PLANTA ESTRUCTURAL CON LOCALIZACIÓN DE OBRAS.
PLANO 6 DE 10:	DETALLES DE RAMPA 1, DETALLES RAMPA 2, DETALLE MURO MC RAMPA, DETALLE MURO MC 3, DETALLE MURO MC CANCHA CON PILOTES.
PLANO 7 DE 10:	DETALLES DE CIMENTACIÓN PARA RAMPA 1 Y RAMPA 2, DETALLE TÍPICO LOSA RAMPAS, DETALLES DE VIGAS RAMPAS, DESPIECES DE COLUMNAS RAMPAS, DETALLES DE BARANDAS Y PASAMANOS TIPO, DETALLE DE ESCALERA EXTERIOR, CUADROS Y NOTAS.
PLANO 8 DE 10:	DETALLES PANTALLA CON ANCLAJES ACTIVOS, NOTAS.
PLANO 9 DE 10:	DETALLES PANTALLA CON ANCLAJES ACTIVOS.
PLANO 10 DE 10:	DETALLE PANTALLA CON ANCLAJES PASIVOS Y PILOTES, DETALLE DE PILOTES, DETALLE GENERAL DE TALUDES CON PANTALLA ACTIVA Y PASIVAS.

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



El uso principal aprobado es para Vivienda Multifamiliar de Interés Social y todos los usos que le sean compatibles y complementarios.

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

<b>RESIDENCIAL</b>	<b>AN-06</b>	<b>Índice de Construcción Básico</b>	2,5	La ocupación será la resultante luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes.	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. -Ver Anexo Normas Generales-
		<b>Índice de Construcción Adicional</b> Únicamente para proyectos que dispongan mínimo el 20% del área útil del lote para espacio libre (parque o plazoleta). El área mínima destinada para parque o plazoleta será de 200 m2, medida desde el borde interior del andén hasta una línea paralela al eje de la vía de mayor jerarquía. Se permite el aprovechamiento por debajo del espacio libre.	3,5		

**ARTÍCULO SEXTO:** Las secciones viales son las siguientes:

**Perfil 1 - Vía de Acceso al Proyecto**

Z.A.U:	Variable
Andén:	1.50 m
Calzada:	5.00 m
Andén:	1.50 m
Z.A.U:	Variable

**Perfil 2 - Vía Pública Etapa I con bahía a ambos lados y andén hacia viacrucis**

Z.A.U:	2.00 m
Andén:	1.20 m
Bahía:	4.70 m
Calzada:	5.00 m
Calzada:	5.00 m
Zona Verde:	1.00 m
Andén:	2.00 m
Z.A.U:	Variable

**Perfil 3 - Vía Pública Etapa I con rampa a un lado y edificación al otro lado**

Z.A.U:	2.00 m
Andén:	1.20 m
Rampa:	4.70 m
Calzada:	5.00 m
Andén:	1.20 m
Z.A.U:	2.00 m



**Perfil 4 - Vía Pública Etapa II con bahía a ambos lados y área de cesión**

Z.A.U:	2.00 m
Andén:	1.20 m
Bahía:	4.70 m
Calzada:	5.00 m
Bahía:	5.00 m
Andén:	1.20 m
Área de Cesión:	Variable

**Perfil 5 - Vía Pública Etapa II con bahía a ambos lados**

Z.A.U:	2.00 m
Andén:	1.20 m
Bahía:	4.70 m
Calzada:	5.00 m
Bahía:	5.00 m
Andén:	1.20 m
Z.A.U:	2.00 m

**Perfil 6 - Vía Pública Etapa I con bahía de carros a un lado**

Z.A.U:	2.00 m
Andén:	1.20 m
Bahía:	4.70 m
Calzada:	5.00 m
Andén:	1.20 m
Área de Cesión:	Variable

**Perfil 7 - Vía Pública Etapa I con bahía de carros a un lado y edificación área común al otro lado**

Z.A.U:	2.00 m
Andén:	1.20 m
Bahía:	4.70 m
Calzada:	5.00 m
Andén:	1.20 m
Z.A.U:	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 No. 0958 del 2 de agosto de 2017 POT 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 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 debe respetar en un todo las obras de contención, de estabilidad y recomendaciones presentadas y aprobadas por medio de la presente resolución y en la Resolución No. 23-2-0002-MT con el movimiento de tierras.
19. Se deben respetar todas las recomendaciones dadas en el informe geotécnico.
20. Se debe llevar a cabo para el proyecto una **supervisión técnica independiente continua**, la cual deberá seguir en todo lo recomendado en el título I de la NSR-10, ejecutando todos los controles que se especifican en la tabla I.4.3-2 NSR-10, para



este tipo de supervisión. Esta supervisión debe ser llevada a cabo por un profesional con las cualidades y facultades que se describen en I.1.4.1 NSR-10.

21. Para adelantar intervenciones urbanísticas en la parte del predio objeto de la actualización cartográfica, el gestor y/o promotor y/o urbanizador queda obligado a ejecutar las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo, de acuerdo con lo determinado en el Capítulo 12 "SISTEMA DE INSTRUMENTACION, MONITOREO Y SEGUIMIENTO" y Capítulo 13 "CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES" ítem 13.1 "OBRAS RECOMENDADAS", el plano de zonificación geotécnica denominado "MAPA USO POTENCIAL DEL SUELO"(MAPA 12), y el plano de medidas de mitigación denominado "MAPA OBRAS EN PLANTA-PERFIL-DETALLES" (PLANOS 13,14 y 15), del estudio detallado denominado "ANALISIS DE ESTABILIDAD - ZONIFICACIÓN GEOTECNICA – EVALUACION DE LA AMENAZA – CONJUNTO LOS PINOS, URBANIZACIÓN PUERTAS DEL SOL FICHA CATASTRAL 170010109000000210009000000000" el cual fue realizado por la firma Progeocivil SAS Consultoría en Ingeniería, que cuenta con visto bueno y viabilidad por parte de la Unidad de Gestión del Riesgo con oficio UGR 2568-22 del 10.10.2022, con base al concepto favorable de la Sociedad Caldense de Ingenieros y Arquitectos mediante comunicación SCIA 212-22 del 02-10-2022.

**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 Proyecto urbanístico está presentado por el arquitecto FERNANDO ROSERO GIRALDO con Matrícula 17700-41581, el levantamiento topográfico está presentado por topógrafo ANDRES FELIPE JURADO PATIÑO con Matrícula 01-15349, el estudio de suelos fue elaborado por el ingeniero LUIS GONZAGA MONTES GALVIS con Matrícula 17202-81186, el Constructor responsable y Urbanizador es el arquitecto JORGE EDUARDO SANTANDER MEJIA con Matrícula 17202-19891.



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

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

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

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

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** 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 SÉPTIMO:** Esta licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas

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

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

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:** Notificar de la presente resolución a los señores JULIAN GOMEZ NARANJO identificado con cédula de ciudadanía 10.282.604 y MANUELA ESCOBAR JARAMILLO identificada con cédula de ciudadanía 1.136.888.195, en su condición de representantes legales de las sociedades URBICON S.A. con NIT 810006870-7 y TU CASA IDEAL SAS con NIT 900576098-8 en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.





**ARTÍCULO VIGÉSIMO:** Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición ante el Despacho de la Curadora Urbana Número Dos, y de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, previstos en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, recursos que se deben interponer al correo electrónico.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**AB. MARIA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO**  
CURADORA URBANA NÚMERO DOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437/11 modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, se realiza la notificación electrónica a los señores JULIAN GOMEZ NARANJO identificado con cédula de ciudadanía 10.282.604 y MANUELA ESCOBAR JARAMILLO identificada con cédula de ciudadanía 1.136.888.195, 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 Llinary Parra Arias  
Revisión Arquitectónica: Arq. Carlos Andrés Herrera Osorio  
Revisión estructural: Ing. Julián Andrés Herrera Osorio  
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R.



**NOTIFICACIÓN PERSONAL ACTOS ADMINISTRATIVOS**

En Manizales, el \_\_\_\_\_, se hizo presente en el Despacho de la Curadora Urbana Número Dos de Manizales, el Señor (a) \_\_\_\_\_, quien se identificó con la Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_, con el fin de Notificarse personalmente de la Resolución No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de 2022 expedida por este despacho.

El suscrito notificador deja constancia que contra la misma 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

El Notificado:

\_\_\_\_\_  
**Firma**

Cédula de Ciudadanía No.

El (a) Notificador (a):

\_\_\_\_\_



### AVISO DE PRENSA

En cumplimiento del Artículo 2.2.6.1.2.3.8 del decreto 1077 de 2015 la Curadora Urbana N° 2 de Manizales informa la expedición de la siguiente licencia:

#### LICENCIA DE URBANIZACIÓN

- RESOLUCIÓN N°: 23-2-0138-LU
- MATRICULAS INMOBILIARIAS: 100-240687  
100-240686  
100-240688  
100-240689  
100-240690
- FICHA CATASTRAL: 01-09-00-00-0021-0009-0-00-00-0000
- CLASE DE LICENCIA: LICENCIA DE URBANIZACIÓN
- MODALIDAD: DESARROLLO
- TITULARES: URBICON S.A.  
TU CASA IDEAL SAS
- REPRESENTANTE LEGAL: JULIAN GOMEZ NARANJO  
MANUELA ESCOBAR JARAMILLO
- DIRECCIÓN: LOTE RESERVA
- BARRIO: PUERTA DEL SOL
- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD  
DESARROLLO ETAPA III URBANIZACIÓN CIUDADELA  
PUERTA DEL SOL
- VIGENCIA 36 MESES PRORROGABLES 12 MESES



**CURADORA URBANA**  
dos de Manizales

*Ab. Maria del Socorro Zuluaga R.*



www.  
curaduria2  
manizales  
.com

 Cra. 24 # 53A - 27  
Barrio Arboleda

 7:00 a.m - 4:00 p.m  
 (606) 8900812

 [curadora@curaduria2manizales.com](mailto:curadora@curaduria2manizales.com)  
[solicitudes@curaduria2manizales.com](mailto:solicitudes@curaduria2manizales.com)