

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



### MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE URBANIZACION

#### MODALIDAD DESARROLLO

POR LA CUAL SE CONCEDE LA LICENCIA DE **URBANIZACION** AL PROYECTO PRESENTADO, SE DAN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANISTICO; SE DETERMINAN LOS USOS DEL SUELO, DEL ORDENAMIENTO URBANO Y LA CONSERVACION AMBIENTAL; SE CONCEDE LICENCIA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SE FIJAN LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL URBANIZADOR.

**EL PRIMER CURADOR URBANO 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 SUS MODIFICACIONES, LA LEY 400 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICATORIOS**

#### CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante el Primer Curador Urbano de Manizales la solicitud que a continuación se describe:

<b>Tipo de Solicitud:</b>	<b>LICENCIA DE URBANIZACIÓN</b>
Titular:	T.M. S.A.
Representante legal:	Luis Felipe Toro Mejía
Identificación:	C.C. N° 10.264.067
Titular:	PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CÍA S. EN C.A. PERFEK Y CIA S. EN C.A.
Representante legal:	Javier Naranjo Mejía
Identificación:	C.C. N° 79.150.554
No. de Radicación:	17001-1-17-0491
Fecha de Radicación:	2017.11.22
Ficha Catastral:	0101000004370001000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-219902
Dirección:	HUNGRIA
Ficha Catastral:	0101000004370002000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-170662
Dirección:	VIVERO HUNGRIA Lo A - AV. ALBERTO MENDOZA
Barrio:	ALHAMBRA
Subdivisión del barrio:	ALHAMBRA
Estrato:	5

Que los titulares solicitaron una licencia urbanística para ejecutar la(s) siguiente(s) obra(s):  
Adelantar las obras de urbanización para el desarrollo de la Etapa 1B del proyecto urbanístico general - PUG "Grecia - Hungría", correspondiente al conjunto cerrado de vivienda multifamiliar denominado "Reserva de Hungría".

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



### AREA BRUTA A URBANIZAR ETAPA 1A: 23.164.13 M2

El proyecto urbanístico general - PUG "Grecia - Hungría" y la licencia de urbanismo de la primera etapa (Etapa 1A) correspondiente al conjunto "Amarello", fueron aprobadas por este despacho mediante la Resolución N° 17-1-0272-PUG/LU del 2 de agosto de 2017.

Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

- Predio matrícula inmobiliaria N°. 100-219902
  - ✓ Escritura pública N°. 3795 del: 31/05/2017 Notaria 2ª de Manizales.
  - ✓ Certificado de Tradición impreso el 22 de noviembre de 2017
  
- Predio matrícula inmobiliaria N°. 100-170662
  - ✓ Escritura pública N°. 2374 del: 26/03/2015 Notaria 2ª de Manizales.
  - ✓ Certificado de Tradición impreso el 22 de noviembre de 2017

Que la existencia y representación legal del titular, T.M. S.A., se encuentran consignadas en Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales impreso el 22 de noviembre de 2017.

Que la existencia y representación legal del titular, PERFEK Y CIA S.EN C.A., se encuentran consignadas en Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales impreso el 22 de noviembre de 2017.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Diseño Urbanístico:	Arquitecto CRISTINA EMILIA ECHEVERRY TRUJILLO Matrícula No. 1770029058 CLD
Dirección De Construcción:	Arquitecto ÁLVARO JOSÉ ARANGO GÓMEZ Matrícula No. 17700-34120

Que este despacho solicitó a la CENTRAL HIDROELÉCTRICA DE CALDAS - CHEC S.A E.S.P. el 24 de noviembre de 2017 indicar en un plano la ubicación exacta de la línea de servidumbre en los predios objeto del presente trámite e indicar si se deben respetar retiros respecto a la misma, con sus correspondientes dimensiones y soportes.

Que este despacho solicitó a AGUAS DE MANIZALES el 24 de noviembre de 2017 indicar en un plano la ubicación exacta de la línea de servidumbre en los predios objeto del presente trámite e indicar además si se deben respetar retiros respecto a la misma, con sus correspondientes dimensiones y soportes. Lo anterior teniendo en cuenta que de acuerdo con la información aportada en los planos del proyecto y el Certificado de Viabilidad y Disponibilidad de servicios de Acueducto y Alcantarillado N°. 16-039 del 11 de mayo de 2016, se tiene que existe una afectación por servidumbre de acueducto sobre los predios objeto de solicitud.

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



Que Aguas de Manizales, mediante oficio 14100-4636 del 27 de noviembre de 2017, en respuesta a la citación indicada anteriormente, expresó lo siguiente:

"(...) Aguas de Manizales S.A. E.S.P., anexa imagen con la ubicación de las tuberías de 28'' y 20'' en el predio con ficha catastral N° 0101000004370001000000000/0101000004370002000000000.

Adicionalmente se indica que la distancia mínima que se debe tener para cada tubería es de dos (2) metros desde el borde externo del tubo".

Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica y urbanística, se encontró que el proyecto no cumplía con la totalidad de la normativa vigente, razón por la cual se hicieron las correspondientes anotaciones en el Acta de Observaciones y Correcciones del 5 de diciembre de 2017.

Que la CHEC S.A. E.S.P., mediante oficio 20170230016751 del 7 de diciembre de 2017, dio respuesta a la citación indicada anteriormente por este despacho indicando las distancias de seguridad requeridas en el proyecto.

Que con fecha del 12 de diciembre de 2017 el titular adjuntó los últimos documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que el curador urbano mediante oficio PCU N°. 0728-2017 del 13 de diciembre de 2017, le solicitó a los titulares de la Licencia de Urbanización aclaración de los retiros emitidos por la Chec.

Que en respuesta a solicitud elevada por CFC&A mediante oficio con fecha del 5 de enero de 2018; la CHEC S.A. E.S.P. remitió a este despacho el oficio 20180230000196 del 5 de enero de 2018, en el cual se dio aclaración a los oficios 20170230010205, 20170230016751 y 20170230017791, concretando la distancia de seguridad y servidumbre aplicable en los predios.

Que actuando de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.1.2.3.1, el Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.3.5 y el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, este despacho expidió el día 9 de enero de 2017 el documento denominado Acto de Viabilidad, por medio del cual se informa a los titulares, la viabilidad de expedición de la licencia solicitada, y requiriéndole adjuntar los documentos relacionados en dicho documento (Copias y pagos de expensas).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 10 de enero de 2018, a través del apoderado de los titulares del trámite de Licencia de Urbanización.

Que con fecha del 2 de febrero de 2018, el apoderado de los titulares adjuntó los documentos, copias y pagos requeridos en el Acto de Viabilidad.

Que presentó los certificados expedidos por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad competente, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia, así:

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



- ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO:** Informe de viabilidad y disponibilidad de servicio de Acueducto y Alcantarillado N°. 16-039 del 11 de mayo de 2016, expedido por AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P.
- ENERGÍA ELECTRICA:** Oficio 7280-015,7-16-001771 del 25 de mayo de 2016 expedido por la CHEC S.A. E.S.P.
- ASEO:** Oficio TECM-231/2016 del 3 de abril de 2016, expedido por EMAS S.A. E.S.P.

Que la demarcación de las Fajas Forestales Protectoras de los cauces existentes en los predios y las intervenciones a las mismas, fueron aprobadas por CORPOCALDAS y comunicadas por la Secretaría de Planeación Municipal, como consta en los oficios que se relacionan a continuación (algunos constan de anexos), los cuales reposan en el expediente del presente acto administrativo:

**CORPOCALDAS:**

- Oficio 500-12360 radicación 2014-IE-00024540 del 07 de octubre de 2014.

Que cualquier intervención a las fajas forestales protectoras, deberá ser tramitada ante CORPOCALDAS, en aplicación de lo establecido en la Resolución N° 561 del 2012.

Que analizada la documentación se encontró que se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus modificaciones, el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones y las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el Municipio de Manizales, así:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, modificado y adicionado por el Acuerdo 663 de 2007.
- Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

Que hacen parte de esta resolución, los siguientes planos y documentos:

- Un (1) plano topográfico, tres (3) planos urbanísticos.

Que en consideración a que parte de los predios objeto de la solicitud se encuentran clasificados parcialmente con Amenaza Alta por Deslizamiento, Laderas Urbanas N° 57 “*Ladera El Perro*” y N° 99 “*Ladera Alhambra*”, según planos AU-8-1 y BU-63-1 que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 663 de 2007; en concordancia con lo establecido en el artículo 11 de dicho acuerdo y en el literal d del numeral 1 del artículo 6 del Decreto 2218 de 2015, que modificó el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, el titular adjuntó al trámite del Proyecto Urbanístico General aprobado mediante la Resolución N° 17-1-0272-PUG/LU del 2 agosto de 2017 los estudios detallados de amenaza y riesgo y los diseños de las medidas de mitigación, que permiten determinar la viabilidad del desarrollo del predio, así:

- Estudio Geológico – Geotécnico, enero de 2015 y julio de 2017, dos (2) legajos, un (1) c.d. y diez (10) planos, elaborado por el ingeniero Juan Carlos Castaño Araque.

Que la responsabilidad de intervención de las laderas quedó en manos del urbanizador y de los profesionales que firman los estudios correspondientes, como se indicó en el oficio N° S.J. 0825 del 21 de julio de 2010 expedido por la Secretaría Jurídica del Municipio de Manizales, así:

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



*"Efectivamente, en el caso sub-examine, el Decreto 1469 de 2010 (Hoy Decreto 1077 de 2015), derogó expresamente el artículo 19 del Decreto 564 de 2006, y por ende, este ya no tiene vida jurídica.*

*"Corolario de lo anterior, la competencia establecida en el ente municipal para la expedición de los términos de referencia y el concepto de viabilidad, quedó derogada por el nuevo decreto presidencial No 1469 de 2010 (Hoy Decreto 1077 de 2015), y a su vez eliminó su responsabilidad, dejándola en manos del urbanizador y de los profesionales que firmaron dichos documentos."*

Que el literal d del numeral 1 del artículo 6 del Decreto 2218 de 2015, que modificó el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015 "...en todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia".

Que se realizaron los respectivos pagos de expensas al Curador Urbano.

En mérito de lo anterior, el Primer Curador Urbano del Municipio de Manizales,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder la Licencia de Urbanización solicitada por los Titulares y para el predio que a continuación se describen:

<b>Tipo de Solicitud:</b>	<b>LICENCIA DE URBANIZACIÓN</b>
Titular:	T.M. S.A.
Representante legal:	Luis Felipe Toro Mejía
Identificación:	C.C. N° 10.264.067
Titular:	PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CÍA S. EN C.A. PERFEK Y CIA S. EN C.A.
Representante legal:	Javier Naranjo Mejía
Identificación:	C.C. N° 79.150.554
Ficha Catastral:	0101000004370001000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-219902
Dirección:	HUNGRIA
Ficha Catastral:	0101000004370002000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-170662
Dirección:	VIVERO HUNGRIA Lo A - AV. ALBERTO MENDOZA
Barrio:	ALHAMBRA
Subdivisión del barrio:	ALHAMBRA

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La presente Licencia de Urbanización tiene por objeto:  
Autorizar las obras de urbanización para el desarrollo de la Etapa 1B del proyecto urbanístico general - PUG "Grecia - Hungría", correspondiente al conjunto cerrado de vivienda multifamiliar denominado "Reserva de Hungría".

**AREA BRUTA A URBANIZAR ETAPA 1A: 23.164.13 M2**

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



ETAPA 1B	
Area total Etapa	23164,13 m2
<b>Afectaciones</b>	<b>6547,25 m2</b>
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - energía	0,00 m2
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - acueducto	0,00 m2
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	4985,79 m2
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Vía Colectora	1561,46 m2
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>4985,06 m2</b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>11631,82 m2</b>
Área no VIP	9305,46 m2
Área VIP	2326,36 m2
<b>CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)</b>	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
ÁREA NETA URBANIZABLE - ANU	16616,88 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>4985,06 m2</b>
<b>RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)</b>	
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANÍSTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	11631,82 m2
% PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>2326,36 m2</b>

El proyecto urbanístico general - PUG "Grecia - Hungría" y la licencia de urbanismo de la primera etapa (Etapa 1A) correspondiente al conjunto "Amarello", fueron aprobadas por este despacho mediante la Resolución N° 17-1-0272-PUG/LU del 2 de agosto de 2017.

### NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:

De conformidad con lo establecido en el Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales Acuerdo 054 de 1993, y en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, modificado y adicionado por el Acuerdo 663 de 2007; así:

#### USO DEL SUELO:

De conformidad con los permitidos en las fichas normativas de usos del suelo del Corredor Vial X (Avenida Alberto Mendoza) y del Área Morfológica Homogénea N° XXVII-42.

USO PRINCIPAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN AGRUPACIÓN CERRADA: NO V.I.S., NO V.I.P. Y PARTE DE INTERES PRIORITARIO – V.I.P.

#### EDIFICABILIDAD:

- INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 3.50 (Máximo)
- INDICE DE OCUPACIÓN: 0.70 (Máximo)

#### DELINEACION DEL PARAMENTO GENERAL:

VIA:	<b>Vía Colectora.</b>
SITUAR EL PARAMENTO:	A 8.00 m, medidos desde el eje de la vía.
ANCHO DE LA CALZADA:	7.00 m. (Construir las correspondientes según planos)
ZONA VERDE:	NO
ANDEN:	1.50 m. (Construir los correspondientes según planos)

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



ANTEJARDIN: 3.00 m.  
VOLADIZO PERMITIDO: 1.00 m.  
ALTURA BASICA: Cuatro (4) pisos.

NIVELES DEL ANDEN: Subir 0.17 m del nivel de la vía  
RECORTES EN ESQUINA: NO

### RETIROS FAJA FORESTAL PROTECTORA:

- Debe ajustarse a la demarcación de las Fajas Forestales Protectoras de los cauces existentes en los predios y las intervenciones a las mismas, avaladas por CORPOCALDAS y comunicadas por la Secretaría de Planeación Municipal, según oficios relacionados en la parte motiva del presente acto administrativo y bajo los parámetros de la Resolución N° 561 del 2012.
- La intervención de las Fajas Forestales Protectoras deberá hacerse de acuerdo con el estudio técnico elaborado por el ingeniero forestal Carlos Eduardo Aguilar Gómez, aprobado por CORPOCALDAS. Se deberán tramitar los permisos de aprovechamiento forestal ante la misma entidad según el numeral 3 del oficio 2016-IE-00027593 del 12 de octubre de 2016.

### RETIROS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS:

- Debe ajustarse a los retiros y recomendaciones según oficios expedidos por la CHEC S.A. E.S.P. y Aguas de Manizales S.A. E.S.P., relacionados en la parte motiva del presente acto administrativo, así:
  - o 2.30 metros respecto a la proyección sobre el suelo del cable energizado más cercano a las construcciones.
  - o 2.00 metros de ancho desde el borde externo de cada tubería de acueducto.

### VOLUMETRIA DE LAS AGRUPACIONES:

Por definir en los proyectos de construcción, en todo caso se debe dar cumplimiento a todo lo establecido en el Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993, especialmente lo siguiente:

### ALTURAS RESPECTO A LAS VÍAS TANTO PARA AGRUPACION CERRADA COMO ABIERTA:

En función de la distancia mínima del eje de la vía al paramento de la construcción, así:

	DISTANCIA MINIMA DEL EJE DE LA VIA AL PARAMENTO	ALTURA BASICA
A	Mínima	1 o 2 pisos
B	5 a 7 metros o fracción	3 pisos
C	8 a 10 metros o fracción	4 pisos
D	11 metros o más	5 pisos

### RETIROS O AISLAMIENTOS PARA LAS AGRUPACIONES CERRADAS:

- Se deben realizar aislamientos a partir del primer piso con las siguientes dimensiones mínimas así:

a. *Contra predios vecinos, laterales o posteriores:*

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



*De 1 a 3 pisos*                    3.00 M.  
*De 4 a 5 pisos*                    4.00 M.  
*De 6 en adelante*                1/3 de la altura de la edificación

*b. Entre edificaciones con fachadas abiertas del mismo conjunto:*

*Hasta 5 pisos*                    8.00 M.  
*De 6 a 8 pisos*                    9.00 M.  
*De 9 a 12 pisos*                  12.00 M.  
*Más de 13 pisos*                ½ de altura

*c. Entre edificaciones con fachadas cerradas:*

*De 3 pisos*                        4.00 M.  
*De 4 pisos*                        5.00 M.  
*De 5 y 6 pisos*                  6.00 M.  
*De 6 en adelante*                1/3 de la altura de la edificación

*Se podrán iluminar y ventilar zonas de servicios y circulaciones.*

### VÍAS INTERIORES (Aplica para agrupaciones cerradas):

- Deberán tener como mínimo las dimensiones de las vías locales tipo 2, sin incluir los aislamientos o antejardines que se requieran según la norma. La sección de esta vía está definida por una calzada de 5.00 m, andenes a cada lado de 1.30 m y antejardines a cada lado de 2.00 m.
- Las pendientes máximas permitidas en estas vías es del 22%.

### CERRAMIENTOS (Aplica para agrupaciones cerradas):

- Deberá ser construido en materiales transparentes a una altura de 2.20 m, con un zócalo de 0.60m, y localizarlo después de efectuar el antejardín obligatorio. El paramento de las edificaciones del conjunto se deberá ubicar a 2.00 m después del cerramiento, dejando esto como zona verde arborizada y emperadrada.

### PARQUEADEROS EN AGRUPACIÓN CERRADA NO VIS – NO VIP:

- De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.3.8.5 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993, así:

*ARTICULO 2.3.8.5 CONJUNTOS CERRADOS DE VIVIENDA. Todo conjunto o agrupación de vivienda cerrado deberá proveer espacios para parqueaderos de vehículos aplicando el siguiente cuadro:*

CUADRO 2.3.8-4		
<b>ESTRATOS</b>	<b>RESIDENTES</b>	<b>VISITANTES</b>
5	1 x c / 1 vivienda	1 x c / 7 viviendas



## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



### PARQUEADEROS EN AGRUPACIÓN ABIERTA NO VIS – NO VIP:

- De conformidad con lo establecido en los Artículos 2.3.8.2 y 2.3.8.4 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993, así:

#### RESIDENTES:

Se deben plantear en el proyecto de construcción, según lo exigido en el artículo 2.3.8.2 del CCUM Acuerdo 054 de 1993, que dice:

**ARTICULO 2.3.8.2 EDIFICACIONES PUNTUALES:** *Toda edificación deberá proveerse de espacios destinados a parqueaderos de vehículos residentes, de acuerdo al siguiente cuadro:*

CUADRO 2.3.8-1

<b>RANGO Mts.2</b>	<b>MULTIFAMILIAR</b>
20 – 69	1 x c/ 2 viviendas
70 – 100	1 x c/vivienda
= > 101	2 x c/viviendas

#### VISITANTES:

Se deben plantear en el proyecto de construcción, según lo exigido en el artículo 2.3.8.4 del CCUM Acuerdo 054 de 1993, que dice:

**ARTICULO 2.3.8.4 URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES:** *Toda nueva urbanización con destino a vivienda multifamiliar, deberá proveer espacios para parqueaderos de vehículos para visitantes así:*

CUADRO 2.3.8-3

<b>URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES</b>	
20 Mts.2 a 69 Mts.2	1 x c/10 viviendas
70 Mts.2 a 100 Mts.2	1 x c/ 8 viviendas
= > 101 Mts.2	1 x c/ 4 viviendas

### PARQUEADEROS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (V.I.P):

De conformidad con lo establecido en la Circular interpretativa N° 001 de 2010, expedida el 14 de Mayo de 2010 por la Secretaría de planeación Municipal así:

*Toda urbanización (llámese unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar) para vivienda de interés social prioritario V.I.P (70 smlmv), en conjunto cerrado o abierto, deberá proveer espacios de parqueaderos de vehículos en una proporción de uno (1) por cada diez (10) viviendas.*

ÁREAS COMUNALES A ENTREGAR A LA COPROPIEDAD (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



De conformidad con lo establecido en el literal a del artículo 4.2.7.11, del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993, que dice:

- En las edificaciones en altura o conjuntos cerrados, se exigirán áreas de cesión adicional para uso de los copropietarios de acuerdo al área útil construida, así:

a. EN LAS EDIFICACIONES DE MULTIFAMILIARES AISLADOS Y DE CONJUNTO, con un área mayor a 1000 M.<sup>2</sup> de construcción en vivienda (sin contar comercio), deberán entregar como área de cesión a la copropiedad por cada 100 M.<sup>2</sup> de área neta de vivienda construida 7 M.<sup>2</sup>, así:

CUADRO 4.2.7-1

7 M. <sup>2</sup> x c/100 M. <sup>2</sup> AREA NETA DE VIVIENDA CONSTRUIDA			
	Más de 1000 M. <sup>2</sup> Menos de 2000 M. <sup>2</sup>	Más de 2000 M. <sup>2</sup> Menos de 8000 M. <sup>2</sup>	Más de 8000 M. <sup>2</sup>
Juegos infantiles	X	X	X
Zonas verdes plazoletas	X	X	X
Administración portería	X	X	X
Cuarto de aseo	X	X	X
Salón múltiple		X	X
Enfermería			X

*PARAGRAFO: Debe cumplir con los parqueaderos de vehículos para visitantes de acuerdo a la norma, los cuales no serán recibidos como área de cesión.*

**VOLADIZOS** (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

Debe darse cumplimiento a lo establecido en la Sección 2.3.3 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993

- La altura libre del voladizo sobre el antejardín deberá ser como mínimo de 2.20 metros.

**ANDENES** (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

Debe darse cumplimiento a lo establecido en la Sección 2.3.5 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

**ANTEJARDINES** (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

Debe darse cumplimiento a lo establecido en las Secciones 2.3.6 y 2.3.7 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

**ASCENSORES** (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

De conformidad con lo establecido en la Sección 2.4.5 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993 que dice:

**Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales**

Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352  
Email: tramites@primeracuraduria.com – Portal Web: www.primeracuraduria.com – Manizales – Caldas - Colombia

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



- Los edificios cuyo uso esté destinado a vivienda de 6 o más pisos, se deben diseñar y construir con ascensor. La capacidad, número y especificaciones de los mismos deben ir en relación con el uso y área de cada edificación.
- El número de pisos se contará a partir del nivel del acceso principal del edificio.
- Se requieren de dos ascensores en los siguientes casos:
  - o En las edificaciones destinadas a vivienda o uso mixto con más de ocho pisos, contados desde el nivel de acceso principal.

### ACCESIBILIDAD (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

Deberá dar cumplimiento a las normas vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida en especial las contenidas en el Capítulo II del Título IV de la Ley 361 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y sus modificatorios, Normas Técnicas Colombianas entre otras NTC 4139 / 4140 / 4143 / 4144 / 4145 / 4201 / 4279 / 4695 / 4902 / 4904 / 4960 / 4961 / 4774 / 5017 / 5351 y el numeral K.3.2.7 de la NSR-10; en lo que se refiere a:

- Accesibilidad urbana: andenes, rampas, barandas, parqueaderos.
- Accesibilidad arquitectónica a espacios comunes: entrada edificios, puertas, anchos de corredores, ascensores, baño.
- Disposición de unidades de vivienda (1%) con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso a personas con movilidad reducida.

### OTRAS OBSERVACIONES (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

- VIAS Y ANDENES: Las especificaciones de diseño para la construcción de las vías urbanas serán las definidas en las secciones 4.2.8, 4.2.9, y 4.2.10 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales Acuerdo 054 de 1993.

### PARÁMETROS Y DESTINACIÓN DE LAS CESIONES URBANAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO

- De conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Acuerdo 663 de 2007, los lotes destinados como cesión para espacio público y equipamientos colectivos sólo podrán destinarse a usos que satisfagan las necesidades colectivas, tales como:

AREAS DE CESION			
NO. DE VIVIENDAS	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	OBSERVACIONES
Hasta 250 Viv	Juegos de niños Parque o Plaza Vecinal	Guardería Salón Comunal	Los globos de terreno tendrán que ser equidistantes entre si

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



Hasta 1.000 Viv	Juegos de niños Parque o Plaza Vecinal Parque o Plaza de Barrio Canchas múltiples	Guardería Salón Comunal Jardín infantil Escuela Primaria Escuela Secundaria Junta de Acción Comunal Institucional de Salud	de manera que cubran las necesidades de la población
1.000 o más viv.	Juegos de niños Parque o Plaza Vecinal Parque o Plaza de Barrio Canchas múltiples Centro Deportivo	Guardería Salón Comunal Jardín infantil Escuela Primaria Escuela Secundaria Junta de Acción Comunal Institucional de Salud Terminal de Buses	

Este cuadro guarda relación con lo dispuesto para el efecto en el Componente Urbano numeral 2.5.5

De las áreas de cesión verde el urbanizador destinará el 25% a uso recreativo, el cual deberá contemplar el correspondiente engramado, arborización e infraestructura de servicios públicos domiciliarios, andenes y amoblamiento, el que contendrá como mínimo los siguientes elementos:

- Unidad integral recreativa.
- Senderos peatonales con adoquín o similar.
- Bancos y sitios de descanso y esparcimiento.
- Arborización y ornamentación.
- Dicha arborización deberá tener en cuenta un diseño presentado por el urbanizador de acuerdo al Plan de Arborización del Municipio de Manizales.
- Amoblamiento urbano : basureros, iluminación y señalización visual

Los antejardines no hacen parte, en ningún caso, del área de cesión de espacio público.

La unidad integral recreativa debe estar conformada como mínimo con los siguientes elementos: Rodadero 1, Columpios 3, Pasamanos 1 (2m lineales), Torre de vigilancia 1, Malla en Soga 1, Puente Colgante 1, Bancas 2.

Lo anterior de acuerdo con los diseños presentados y aprobados por este despacho los cuales hacen parte integral de esta licencia.

**ARTÍCULO TERCERO:** Se deben ejecutar durante la vigencia de la presente licencia, las obras de mitigación y actividades indicadas en los estudios de amenaza y riesgo descritos en la parte motiva de la presente Resolución, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



de 2015, que dice: "En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia".

**ARTÍCULO CUARTO:** En la escritura pública de constitución de la urbanización, deberá quedar expresamente señalado y determinado el suelo destinado para vivienda de interés prioritario (2.326.36 m<sup>2</sup>), equivalentes al 20% del área útil residencial de la primera etapa de Urbanización, según lo expresado en el plano urbanístico que hace parte integral de la presente resolución, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Nacional N° 1077 de 2015, que dice:

***Artículo 2.2.2.1.5.3.6. Inscripción.** Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.*

**ARTÍCULO QUINTO:** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 2 del Decreto 1285 de 2015, el titular deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

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, 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 el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. 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.

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
11. 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.

**ARTÍCULO SEXTO:** Para el otorgamiento del acta de recibo de las áreas de cesión pública deberá tramitar lo correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal, y tener en cuenta lo establecido en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 que dicen:

**Artículo 2.2.6.1.4.6. Incorporación de áreas públicas.** *El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.*

*En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 59 del presente decreto.*

*El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.*

*Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.*

**Artículo 2.2.6.1.4.7. Entrega material de las áreas de cesión.** *La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.*

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.*

*El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.*

*Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

**Parágrafo 1.** *En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.*

**Parágrafo 2.** *En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.*

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Por tratarse de una licencia urbanística que ocupa un área mayor a una hectárea, previo al inicio de las obras autorizadas en la presente resolución, deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 57 del Decreto Nacional N° 763 de 2009 “*Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material*”.

**ARTÍCULO OCTAVO:** De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, es obligación del titular de la licencia 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.

## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



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.

**ARTÍCULO NOVENO:** De acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997, el Titular de la Licencia, el Arquitecto Proyectista, el Ingeniero Civil Calculista, el Ingeniero Civil o Geotecnista, el Urbanizador o Contratista, que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la presente licencia, son responsables de cualquier contravención y/o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** La disposición de materiales y elementos de construcción no podrá hacerse sobre el espacio público. En ningún caso se podrá disponer el material sobrante de excavaciones, cortes, y demás actividades constructivas, en las fuentes de agua circundantes o colindantes con los predios; ni en las franjas de interés ambiental correspondientes a retiros de cauces y nacimientos; estos materiales deberán ser depositados en el Relleno Sanitario o las escombreras dispuestas para tal fin. Igualmente el titular de la Licencia deberá dar cumplimiento al Manual de Mitigación del Impacto Urbano, expedido por la Alcaldía Municipal y en especial con lo establecido en el numeral 11 del mencionado manual.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** Esta Licencia tiene una vigencia de (24) veinticuatro meses, la cual es prorrogable por un plazo adicional de (12) doce meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de dicha prórroga, deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. La prórroga se podrá conceder siempre que se compruebe la iniciación de la obra, de acuerdo al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** La parte resolutive de la presente licencia deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Manizales, o en cualquier medio de comunicación social, hablado o escrito por cuenta del interesado, en los términos de los artículos 65 de la ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.



## RESOLUCION No. 18-1-0058-LU



**ARTICULO DÉCIMO CUARTO:** Contra la presente resolución procederán los recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

### NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Manizales, el 6 de Febrero de 2018

**ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS**  
**Primer Curador Urbano**

Proyectó: Sofía Buitrago  
Revisó: Leonardo Cortés

NOTIFICACION PERSONAL: En Manizales, a los \_\_\_\_\_.  
Hora: \_\_\_\_\_ Notifico personalmente, al titular del inmueble descrito en el encabezado, de la presente RESOLUCION, emanada del despacho del Primer Curador Urbano de Manizales.

Se le hace saber al notificado que contra la presente providencia procederán recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo determinado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Los representantes legales de las sociedades titulares, otorgaron poder con presentación personal a la señora María Alejandra Toro Bolee, identificada con cédula de ciudadanía N°. 24.339.854 de Manizales, para adelantar los trámites correspondientes y recibir notificaciones ante este despacho.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO \_\_\_\_\_  
C.C. o Nit