



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
+GRANDE

# MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL “CENTRO OCCIDENTE DE COLOMBIA SAN JOSÉ”

---

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
DE MANIZALES – ERUM  
ALCALDÍA DE MANIZALES

## **DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE** **MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN DE ADOPCIÓN**

**OCTUBRE 2021**



## Ficha Técnica

**Promotor** *Alcaldía de Manizales.*

*Alcalde* Carlos Mario Marín Correa

**Gerencia** *Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales  
– ERUM SAS.*

*Gerente General* Gustavo Adolfo Salazar Saddy

*Subgerente de Proyectos* Arq. Lucas Rincón Muñoz

*Directora de Gestión Predial* Bibiana Pinilla

**Supervisión** *InfiManizales*

*Gerente General* Alejandro Arango Castro

*Director Gestión de Bienes* Hernán Roberto Meneses  
Marín

## Equipo Consultor

**Dirección y Coordinación** Arq. Mg. Cesar A. Henao Trujillo

**Arquitecto Urbanista** Arq. Mg. Andrés Serrano Rincón

**Estructuración económica y  
financiera** Ing. Mg. Elsa Johanna Rincón L.

**Estructuración Jurídica** Abog. Mg. Janeth Arango Castaño

**Equipo De Apoyo** Arq. Julián Loaiza Quintero



## Contenido

<b>FICHA TÉCNICA</b> .....	<b>2</b>
<b>PROMOTOR ALCALDÍA DE MANIZALES</b> .....	<b>2</b>
<b>ALCALDE</b> .....	<b>2</b>
<b>GERENCIA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES – ERUM SAS.</b> 2	
<b>GERENTE GENERAL</b> .....	<b>2</b>
<b>SUBGERENTE DE PROYECTOS</b> .....	<b>2</b>
<b>DIRECTORA DE GESTIÓN PREDIAL</b> .....	<b>2</b>
<b>SUPERVISIÓN INFIMANIZALES</b> .....	<b>2</b>
<b>GERENTE GENERAL</b> .....	<b>2</b>
<b>DIRECTOR GESTIÓN DE BIENES</b> .....	<b>2</b>
<b>EQUIPO CONSULTOR</b> .....	<b>2</b>
<b>DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN</b> .....	<b>2</b>
<b>ARQUITECTO URBANISTA</b> .....	<b>2</b>
<b>ESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA Y</b> .....	<b>2</b>
<b>FINANCIERA</b> .....	<b>2</b>
<b>ESTRUCTURACIÓN JURÍDICA</b> .....	<b>2</b>
<b>EQUIPO DE APOYO</b> .....	<b>2</b>
<b>JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b> .....	<b>8</b>
<b>DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN</b> .....	<b>14</b>
<b>1 OBJETO, DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL MACROPROYECTO (PLANO M-01)</b> ....	<b>14</b>
<b>2 RESUMEN DIAGNÓSTICO TERRITORIAL</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1 DINAMICA POBLACIONAL</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1.1 ÁMBITO MUNICIPAL. POLÍTICAS Y VISIONES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES.</b> .....	<b>14</b>
<b>2.2 SOLUCIÓN AL DEFICIT CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE VIVIENDA</b> .....	<b>21</b>
<b>2.3 IMPACTO TERRITORIAL DE LA INTERVENCION</b> .....	<b>24</b>
<b>3 DOCUMENTACIÓN LEGAL</b> .....	<b>24</b>



<b>3.1</b>	<b>CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (PERSONAS JURÍDICAS).</b>	
		<b>24</b>
<b>3.2</b>	<b>DOCUMENTO DE IDENTIDAD (PERSONAS NATURALES).</b>	<b>24</b>
<b>3.3</b>	<b>PODER OTORGADO POR LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES.</b>	<b>25</b>
<b>3.4</b>	<b>PLANCHA IGAC - PLANO GEORREFERENCIADO.</b>	<b>25</b>
<b>3.5</b>	<b>CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL(LOS) PREDIO(S).</b>	<b>25</b>
<b>3.6</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN Y SUS PROPIETARIOS LOCALIZADOS SOBRE CARTOGRAFÍA BASE GEORREFERENCIADA ESCALA 1:2000 O 1:5000.</b>	<b>25</b>
<b>4</b>	<b>DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL MACROPROYECTO (PLANO M-02)</b>	<b>26</b>
<b>4.1</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL MACROPROYECTO (PLANO M-02).</b>	<b>26</b>
<b>4.2</b>	<b>ESTRUCTURA PREDIAL EXISTENTE.</b>	<b>27</b>
<b>4.3</b>	<b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>ESTUDIO AMBIENTAL</b>	<b>55</b>
<b>6</b>	<b>ESTUDIOS TÉCNICOS DE SOPORTE</b>	<b>55</b>
<b>6.1</b>	<b>ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO.</b>	<b>55</b>
<b>6.2</b>	<b>ESTUDIO PAISAJÍSTICO.</b>	<b>55</b>
<b>6.3</b>	<b>ESTUDIO GEOLOGÍA Y SUELO.</b>	<b>55</b>
<b>6.4</b>	<b>ESTUDIO DE TRÁNSITO.</b>	<b>55</b>
<b>6.5</b>	<b>TOPOGRAFÍA (PLANO M-05).</b>	<b>55</b>
<b>7</b>	<b>FORMULACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA (PLANO M-08)</b>	<b>56</b>
<b>7.1</b>	<b>ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.</b>	<b>56</b>
<b>7.2</b>	<b>SISTEMA DE MOVILIDAD.</b>	<b>56</b>
<b>7.3</b>	<b>SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (PLANO M-07).</b>	<b>66</b>
<b>7.4</b>	<b>SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO (PLANO M-09)</b>	<b>66</b>
<b>7.4.1</b>	<b>PARQUE RECREODEPORTIVO</b>	<b>67</b>
<b>7.4.2</b>	<b>ALAMEDA DEL PAR VIAL AV. COLÓN</b>	<b>79</b>
<b>7.5</b>	<b>SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (PLANO M-10).</b>	<b>82</b>
<b>7.5.1</b>	<b>SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y CENTRO CULTURAL</b>	<b>82</b>





<b>7.5.2</b>	<b>AMPLIACIÓN AREA DE EQUIPAMIENTOS UNIDAD DE EJECUCION C – SECTOR PAR VIAL – AVENIDA COLÓN.....</b>	<b>89</b>
<b>7.5.3</b>	<b>ESTACIÓN DE POLICÍA .....</b>	<b>90</b>
<b>8</b>	<b>PROYECTO DE NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>95</b>
<b>8.1</b>	<b>TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS (PLANO M-11).....</b>	<b>95</b>
<b>8.2</b>	<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN (PLANO M-12).....</b>	<b>95</b>
<b>8.3</b>	<b>ÁREAS DE ACTIVIDAD (PLANO M-12). .....</b>	<b>97</b>
<b>8.4</b>	<b>ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES.....</b>	<b>133</b>
<b>8.5</b>	<b>ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD .....</b>	<b>133</b>
<b>8.6</b>	<b>NORMAS VOLUMÉTRICAS .....</b>	<b>133</b>
<b>8.6.1</b>	<b>VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL – SECTOR PAR VIAL AV. COLÓN.....</b>	<b>133</b>
<b>8.6.2</b>	<b>POTENCIAL DE VIVIENDAS.....</b>	<b>145</b>
<b>9.</b>	<b>ESTRUCTURA FINANCIERA.....</b>	<b>148</b>
<b>A.</b>	<b>PRESUPUESTO GENERAL. ....</b>	<b>148</b>
<b>B.</b>	<b>FUENTES DE FINANCIACIÓN. ....</b>	<b>151</b>
<b>I.</b>	<b>FUENTES Y USOS .....</b>	<b>151</b>
<b>C.</b>	<b>CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.....</b>	<b>152</b>
<b>10.</b>	<b>ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FASES PARA LA EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO.</b>	<b>155</b>
<b>A.</b>	<b>SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....</b>	<b>155</b>
<b>B.</b>	<b>SISTEMA DE COMPENSACIONES DE CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS.</b>	<b>155</b>
<b>C.</b>	<b>ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO. ....</b>	<b>155</b>
<b>D.</b>	<b>FIDUCIA MERCANTIL: .....</b>	<b>160</b>
<b>E.</b>	<b>ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL GOBIERNO NACIONAL. ....</b>	<b>160</b>
<b>11.</b>	<b>CARTOGRAFÍA. ....</b>	<b>163</b>
<b>12.</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>164</b>
<b>13.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>164</b>



## ANTECEDENTES

Mediante Resolución 1453 del 27 de julio de 2009 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT adoptó el Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado “Centro Occidente de Colombia San José”, ubicado en el municipio de Manizales, departamento de Caldas, en aplicación de lo establecido en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por la cual se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo, previo cumplimiento de los trámites y requisitos establecidos en el Decreto 4260 de 2007.

Mediante las Resoluciones 1527 del 06 de agosto de 2010 y 1793 del 06 de septiembre de 2011 expedidas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las Resoluciones 0483 del 16 de julio de 2012, 0693 del 13 de noviembre de 2013, 0902 del 29 de noviembre de 2014, 0565 del 14 de julio de 2015, 0085 del 15 de febrero de 2016 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT, fue modificada y adicionada la citada Resolución 1453 de 2009; finalmente se expide la Resolución 0544 del 22 de agosto de 2017 esta última compilatoria y de racionalización para el Macroproyecto “Centro Occidente de Colombia San José”, con el fin de contar con un instrumento jurídico único.

Mediante Sentencia C-149 de 2010, la Honorable Corte Constitucional declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por medio de la cual se crea la figura de los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN), precisando en el numeral segundo de la parte resolutoria, que esta decisión surte efectos hacia el futuro, con fundamento en lo que se transcribe a continuación:

“Para la Corte, la inconstitucionalidad de la norma acusada está determinada en términos de validez jurídica es decir, de oposición entre la ley y la Constitución, y no de eficacia. La posibilidad de que mediante megaproyectos se puedan modificar de manera automática cualquier POT del país, termina generando una grave inseguridad jurídica sobre los mismos. Resulta inadmisibles que actos administrativos adoptados por una autoridad del orden nacional terminen convirtiéndose en instrumentos de planeación que se superpongan a los POT. Aclaró que no es que se impida la viabilidad de Maco Proyectos de interés Social Nacional, sino que ello debe hacerse bajo el marco de los principios constitucionales. Hay proyectos efectivos de intervenciones urbanísticas, pero no es interrumpiendo la autonomía de los municipios. En el caso concreto, la sentencia tiene efectos hacia el futuro, con lo cual no se produce traumatismo alguno, es decir, se aplicaría para nuevos Megaproyectos y no para aquellos que se encuentren en curso”.

De conformidad con el artículo 1.4 de la Resolución 0544 de agosto de 2017, el MISN tiene como objetivo “renovar y redensificar la zona norte del centro de la ciudad de Manizales, para generar suelo urbano, en especial para Vivienda de Interés Social y Prioritaria y promover nuevos desarrollos integrales, tendientes a mejorar las condiciones de vida de la población a través del reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo, el incremento del índice de zonas verdes por habitante, y la dotación de equipamientos e infraestructura vial y de servicios”.

En tal sentido el MISN San José, para esta propuesta se concreta en el territorio mediante la

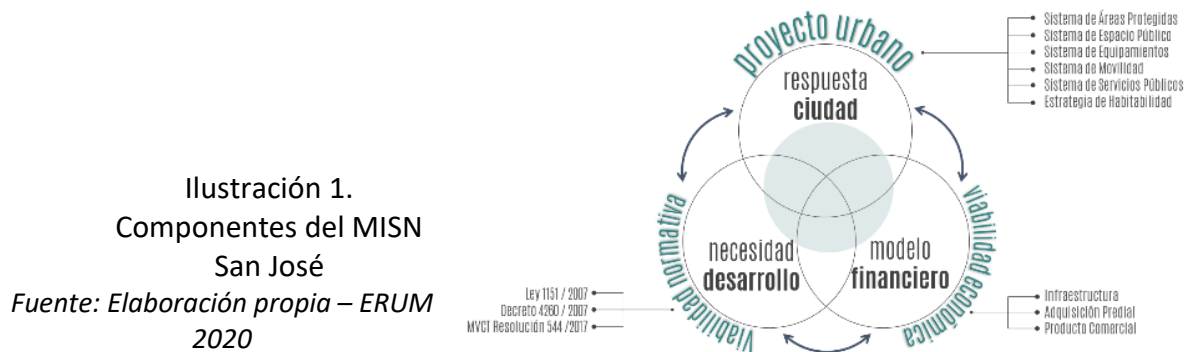
vinculación y desarrollo de tres aspectos, el proyecto urbano, la viabilidad normativa y la viabilidad económica.

El proyecto urbano entendido como la espacialización y articulación de las condiciones físicas existentes que estructuran la propuesta urbanística y que da respuesta a las insuficiencias presentes en el área a intervenir, al sistema de Espacio Público, al sistema de Equipamientos, al sistema de movilidad, al sistema de Servicios Públicos y la estrategia de habitabilidad.

La viabilidad normativa establece las pautas para el cumplimiento de las leyes, decretos y resoluciones a nivel nacional y municipal que fungen como el parámetro que contiene el proyecto, para el caso de MISN San José están estipuladas en la Ley 1151 del 2007, el Decreto Nacional 4260 del 2007 y las Resoluciones que ha expedido el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio – MVCT para el anuncio y la adopción con sus respectivas modificaciones.

Es por lo anterior, que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial adoptó por motivos de utilidad pública e interés social, mediante la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas; resolución que fue modificada a su vez por las número 1527 del 6 de agosto de 2010, la 1793 del 6 de septiembre de 2011, la 0483 del 16 de julio de 2012, la 0693 del 13 de noviembre de 2013, 0902 de 29 de diciembre de 2014, la 0565 del 14 de julio de 2015, la 085 del 15 DE febrero de 2016 y la 544 del 22 de agosto de 2017; ésta última de acuerdo a la necesidad de compilación y racionalización con el fin de contar con un instrumento jurídico único para el mismo.

En cuanto a la viabilidad económica, entendida como la asunción de todas las cargas del Macroproyecto por la entidad municipal, y por su puesto los beneficios generados por la normatividad del instrumento de planeación es la herramienta que permiten la ejecución del proyecto en cuanto adquisición predial, infraestructura funcional y de servicios y la definición de los productos inmobiliarios comercializables.



Sin embargo, durante la etapa de ejecución del Macroproyecto, se ha identificado nuevamente la necesidad de modificar la resolución compilatoria 0544 de agosto de 2017, de acuerdo con la justificación que se sustenta a continuación en el presente Documento Técnico de Soporte.



## JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Con esta modificación se busca actualizar las cifras DANE, de acuerdo con el Censo de 2018, en lo pertinente a la información relacionada con la dinámica poblacional y las cifras asociadas al déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, y por tanto se complementa el impacto del MISN en el territorio.

Así mismo, se actualiza la modelación urbanística del Macroproyecto, de acuerdo a la nuevas áreas resultado del nuevo trazado de la avenida colón y de la localización de usos específicos en las unidades de planificación previamente delimitadas, así como agilizar la construcción de la Vivienda y de sus usos complementarios (equipamientos, espacios públicos, institucionales, comerciales y de servicios) y en correspondencia todos los ajustes en la reglamentación normativa, permitiendo así el licenciamiento y ejecución de los proyectos que componen el Macroproyecto.

En síntesis, la propuesta de modificación propende solventar las dificultades resultantes del ajuste al trazado y ejecución de la infraestructura vial del macroproyecto, el déficit de espacio público, la redelimitación de las Unidades de Ejecución, los predios remanentes, las conexiones de movilidad peatonal y alternativa, y la definición de los ejes estructurantes del proyecto.

Ahora bien, el presente Documento Técnico de Soporte – DTS se estructura de acuerdo con la Resolución 0204 de 2011, modificada por la Resolución 0967 de 2015.

Por lo anterior, los puntos principales del Alcance son:

### 1. OBJETO, DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL MACROPROYECTO (PLANO M-01)

No es objeto de modificación los Objetivos, ni la descripción, ni localización del Macroproyecto, desarrollado en la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.

### 2. RESUMEN DIAGNOSTICO TERRITORIAL

**2.1. DINAMICA POBLACIONAL:** Si bien el MISN San José se encuentra en etapa de Ejecución de conformidad con el Decreto 4260 de 2007 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015), y de acuerdo con el Censo demográfico realizado en el 2018 y entregados resultados en la vigencia 2019, se actualizan los datos suministrados en la etapa de Formulación del MISN para su adopción.

**2.2. SOLUCIÓN AL DEFICIT CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE VIVIENDA:** De conformidad con el numeral anterior, al actualizar las cifras del déficit cuantitativo del municipio, se incorporan las cifras a satisfacer con la propuesta de MISN, de acuerdo con el análisis del déficit habitacional presentado en la etapa de identificación y determinación.

**2.3. IMPACTO TERRITORIAL DE LA INTERVENCION:** No es objeto de modificación lo desarrollado en la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.



### 3. DOCUMENTACIÓN LEGAL

- 3.1. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (PERSONAS JURÍDICAS).** No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.
- 3.2. DOCUMENTO DE IDENTIDAD (PERSONAS NATURALES).** No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.
- 3.3. PODER OTORGADO POR LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES.** De conformidad con Decreto 3671 de 2009 (hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015), el artículo 2 establece:

*“(…) Artículo 2°. El numeral 2 del artículo 7° del Decreto 4260 de 2007 quedará de la siguiente manera:*

*“2. Poder debidamente otorgado por los propietarios de los bienes inmuebles, cuando el Macroproyecto haya sido sugerido por particulares”. (…)”*

De acuerdo con lo anterior, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, por ser de **iniciativa PÚBLICA**, es decir de la Alcaldía de Manizales, no requiere la presentación de poderes otorgados por los propietarios de los bienes inmuebles.

- 3.4. PLANCHA IGAC - PLANO GEORREFERENCIADO.** No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.
- 3.5. CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL(LOS) PREDIO(S).** No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.
- 3.6. IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN Y SUS PROPIETARIOS LOCALIZADOS SOBRE CARTOGRAFÍA BASE GEORREFERENCIADA ESCALA 1:2000 O 1:5000.** No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.

No obstante, dichos predios se encuentran identificados desde la etapa de Formulación, por tal motivo se hace compañía el presente DTS con el Anexo 2 que hace parte del DTS de dicha etapa.

### 4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL MACROPROYECTO (PLANO M-02)



Libertad y Orden

- 4.1. DESCRIPCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL MACROPROYECTO.** Si bien la delimitación del Macroproyecto no es objeto de modificación, se incluye en el presente DTS la delimitación de cada uno de los sectores incorporando dos planos para darle claridad al presente DTS.
- 4.2. ESTRUCTURA PREDIAL EXISTENTE.** No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.
- 4.3. COORDENADAS GEOGRÁFICAS.** Si bien las coordenadas del Macroproyecto no es objeto de modificación, se incluye en el presente DTS las coordenadas de cada uno de los sectores y se aclara que la modificación obedece al Sector Par Vial Av. Colón disminuyendo su área, afectando directamente la delimitación del Sector Central el cual se amplía.
- 5. ESTUDIO AMBIENTAL**  
No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.
- 6. ESTUDIOS TÉCNICOS DE SOPORTE**
- 6.1. ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO.** No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.
- 6.2. ESTUDIO PAISAJÍSTICO.** No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.
- 6.3. ESTUDIO GEOLOGÍA Y SUELO.** No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.
- 6.4. ESTUDIO DE TRÁNSITO.** Se anexa Estudio de Tránsito y Movilidad del Par Vial Av. Colón que hace parte del MISN San José.
- 6.5. TOPOGRAFÍA (PLANO M-05).** No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.
- 7. FORMULACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA (PLANO M-08).**
- 7.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.** No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.
- 7.2. SISTEMA DE MOVILIDAD.** De acuerdo con el trazado de la Avenida Colón, el cual en su diseño incorpora tramos en la parte oriental que por su topografía y diseño se le ha dificultado a la administración municipal su construcción por los costos asociados a la estructura en muros de contención y puentes vehiculares de gran tamaño, se requiere eliminar unos tramos incorporados en los planos del MISN. Por otra parte, la dificultad de compra de suelo en el tramo occidental, área de actividad económica de ferreteros, se hace necesario ajustar su trazado, con el fin de tocar los más mínimo los predios ya consolidados.
- 7.3. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (PLANO M-07).** No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA, tan solo se actualiza el plano adoptado. No obstante se





actualizan las disponibilidades de servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado y Energía, de conformidad con la Ley 142 de 1994.

- 7.4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO (PLANO M-09).** Conforme al proyecto urbanístico del Parque Recreo deportivo localizado en la Unidad de Ejecución F, para ser desarrollado como un hito de ciudad que albergue oficinas de la administración municipal, un centro cultural y espacio público integrador, es necesario actualizar los usos, áreas y normas aplicables a dicha unidad.

Por otra parte, producto de la compra de suelo para la construcción de la Avenida Colón, fue necesaria la adquisición de los predios localizados en el sector central para la construcción de la misma vía, lo que denominamos “áreas remanentes”, por lo anterior y con el fin de evitar invasiones a los predios y el buen uso de los mismo, se propone una alameda de conexión vial como movilidad Ecoeficiente Este – Oeste, que haga parte del sistema vial de la Av. Colón o Av. Marceliano Palacio, modo Bicicletas, como articulador de los diferentes parques y equipamientos de ciudad, que hacen parte del sector.

Se actualiza el plano M-09\_SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO.

- 7.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (PLANO M-10).** Producto del proyecto del parque Recreodeportivo, se requiere la modificación de cuadro de equipamientos propuestos, e incluir la Estación de Policía como equipamiento existente ubicado en la Unidad de Ejecución G del sector Par Vial Av. Colon. Por otra parte, y debido al ajuste del sistema vial del Par Vial Av. Colon, tramos que no serán construidos en la Unidad de Ejecución F, la reducción del área se dispone de un área para la construcción de un paradero de buses, el cual se cataloga como uso Dotacional. De esta forma, se debe ajustar los cuadros de áreas, usos, plazos y responsables de ejecución de los proyectos.

Se actualiza el plano M-10\_SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Y por consiguiente se actualiza el plano M-10A\_SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

## 8. PROYECTO DE NORMAS URBANÍSTICAS

- 8.1. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS (PLANO M-11).** No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA, tan solo se actualiza el plano adoptado.
- 8.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN (PLANO M-12).** Se actualizan las áreas del Sector Par Vial Avenida Colon. Y por tanto se actualiza el plano M-12\_UNIDADES DE EJECUCION.
- 8.3. ÁREAS DE ACTIVIDAD (PLANO M-12).** Las áreas de actividad del Macroproyecto se encuentran definidas en cada sector, no obstante, se actualizan la conformación del área de planificación de los sectores del Macroproyecto y el cuadro de áreas urbanísticas para el sector la Avanzada y Par Vial Av. Colon.



**8.4. ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PEDIALES.** No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.

**8.5. ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD.** No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.

**8.6. NORMAS VOLUMÉTRICAS.** Se propone un ajuste en las normas para el desarrollo de **VIVIENDAS VIS – SECTOR PAR VIAL AV. COLON.** Producto de los compromisos con el Señor Presidente de la Republica y el señor Ministro de Vivienda, en construir Vivienda de Interés Social – VIS en el sector Par Vial Av. Colon, se requiere complementar y/o ajustar la norma urbanística para esta tipología de vivienda, en especial el área construida de apartamentos VIS y la relación de parqueaderos.

Producto lo anterior, se actualizan el potencial de viviendas del Macroproyecto.

## 9. ESTRUCTURA FINANCIERA

**9.1. PRESUPUESTO GENERAL.** Producto de la revisión de los sistemas estructurantes y la Vivienda de Interés Social en el Sector Par Vial Av. Colón, se ajustó el cierre financiero del MISN, de acuerdo con los topes de VIP y VIS que el Gobierno Nacional ha previsto para proyectos en tratamiento de Renovación Urbana, como también se trajo a valor presente los costos del mismo.

**9.2. FUENTES DE FINANCIACIÓN.** Se incluye en la presente modificación las fuentes de financiación del Macroproyecto.

**9.3. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.** Se incluye en el cronograma adoptado por la Resolución 1453 de julio de 2009, los plazos de ejecución de los sistemas estructurantes objetos de la presente modificación que son la Alameda del Par Vial Av. Colon, el Equipamiento urbano de la Policía, el Centro Cultural y Centro administrativo localizados estos últimos en el Parque Recreodeportivo.

## 10. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FASES PARA LA EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO.

**10.1. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** El MISN no incluye un reparto de cargas. Por tanto, no es objeto de modificación.

**10.2. SISTEMA DE COMPENSACIONES DE CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS.** Si incluye en la presenta modificación, las estrategias de gestión del suelo las Áreas Privadas de Uso Público – APUP

**10.3. ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO.** Se incluye en la presente modificación Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte; Instrumento para la Financiación de la Renovación Urbana, Fiducia Mercantil, Esquemas De Participación Del Gobierno Nacional.

**11. CARTOGRAFÍA.** De acuerdo con los puntos enunciados anteriormente, se actualiza el documento técnico y los planos que hicieron parte de la adopción del Macroproyecto.





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
+GRANDE

De acuerdo con lo anterior, se desarrolla cada punto que justifica la modificación de la Resolución de Adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado “*Centro Occidente de Colombia – San José*”, ubicado en el municipio de Manizales.



## DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

A continuación se desarrolla la propuesta de modificación a la Resolución de adopción del *Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas* de acuerdo con los puntos tratados en el numeral anterior:

### 1 OBJETO, DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL MACROPROYECTO (PLANO M-01)

No es objeto de modificación los Objetivos, ni la descripción, ni localización del Macroproyecto, desarrollado en la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional "*Centro Occidente de Colombia San José*" del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.

### 2 RESUMEN DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

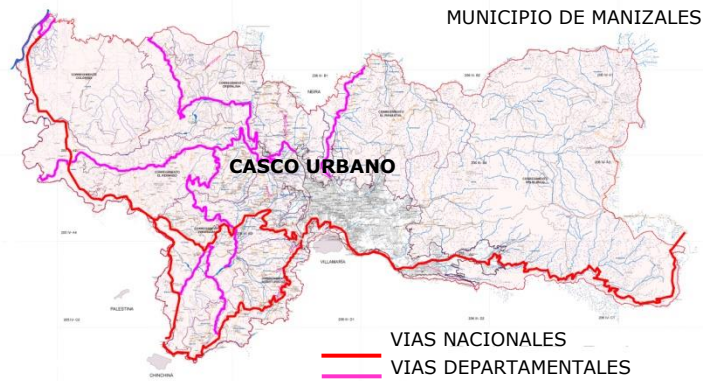
#### 2.1 DINAMICA POBLACIONAL.

El MISN San José se encuentra en etapa de Ejecución de conformidad con el Decreto 4260 de 2007 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015), para lo cual en su etapa de formulación para adoptarlo se surtida el resumen de diagnóstico territorial, no obstante y entendiendo las ciudades que van cambiando a través de los años, y estas a su vez contando con datos recientes por el Censo demográfico realizado en el 2018, los cuales han entregado resultados en la vigencia 2019, se pretende actualizar dicho aparte.

##### 2.1.1 **Ámbito municipal. Políticas y visiones del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.**

Dentro de la visión de municipio y de ciudad, Manizales se proyecta como un eje ordenador de territorio concentrándose en dos escalas de relación: Ciudad-Municipio y Municipio-Región.

En la primera escala de Ciudad-Municipio, se le da prioridad al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, teniendo como meta un Municipio con ALTA calidad de vida, en donde la diferencia entre lo rural y lo urbano disminuya, creando oportunidades cada vez más equitativas. Adicional al mejoramiento de la calidad de vida, dentro del territorio



Plano de División Territorial Rural. Secretaría de Planeación de Manizales.

urbano, en los sectores en donde se pueda contar con una adecuada y suficiente infraestructura, se podrán realizar proyectos simultáneos de renovación, de expansión continua y de expansión dispersa, permitiendo el crecimiento del perímetro urbano hasta los límites del Municipio.

Paralelo a esta política permisiva frente al crecimiento y a la expansión urbana, también se recalca la importancia esencial del territorio rural, debido a que se pretende aprovechar adecuadamente las ventajas comparativas que tiene el municipio de Manizales debido a las características de su territorio. Ventajas comparativas que se concentran en la diversidad de la productividad, tal y como se manifiesta en el numeral 1.3 VISIÓN DE MUNICIPIO A 25 AÑOS, en la “Memoria Justificativa, Descripción Técnica y Seguimiento de Objetivos – Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales”:

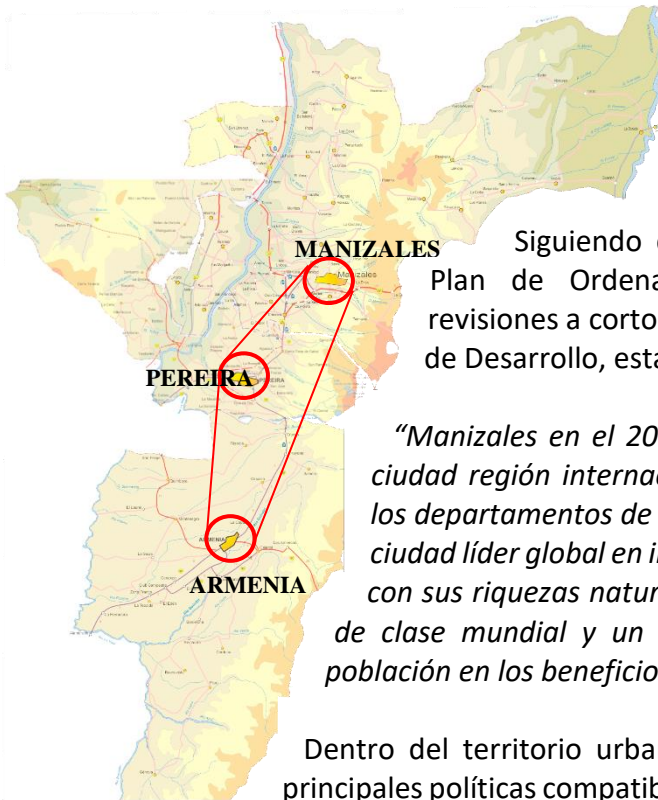
*“Desde sus posibilidades de producción de agua, oxígeno y productos forestales en las zonas de mayor altitud, pasando por las de producción agropecuaria, cafetera, frutícola, hortícola y forestal en las zonas de altitud media, hasta las de riego, pastos y cultivos diversos en la zona altitudinal baja, Manizales sabrá aprovechar de manera sostenible y competitiva las variadas condiciones favorables con que cuenta.”*

En la segunda escala de Municipio-Región, la prioridad es el desarrollo territorial integrado y comunitario. El territorio municipal de Manizales pretende estar conformado por distintos ejes de conectividad regional, fortaleciendo los diversos desarrollos rurales, sus relaciones físicas, económicas y sociales, a través de proyectos estratégicos de amplio impacto que generen beneficios compartidos y complementarios a lo largo del territorio municipal, buscando evitar la concentración del desarrollo en una “gran urbe”. Esta visión municipal hace parte de una macro visión, concertada entre los Planes de Ordenamiento Territoriales

de las ciudades de Armenia, Pereira y Manizales, en donde la ciudad-región está contemplada para el territorio formado entre esas tres ciudades y sus conurbaciones.

Algunos de los proyectos prioritarios con los cuales se pretende alcanzar esa meta, son:

1. Infraestructura Vial: El desarrollo del corredor de la Troncal de Occidente, La carretera al mar, La transversal Caldas, La carretera Manizales – Mariquita, El Túnel de Cocoló.
2. El Aeropuerto de Palestina
3. La zona industrial de Chinchiná
4. El Puerto de Tribugá
5. El Puerto multimodal de La Dorada



Adicionalmente, se proyecta como un Eje del Conocimiento, dándole prioridad a la prestación de servicios que impulsen el desarrollo tecnológico de la industria y de la agroindustria.

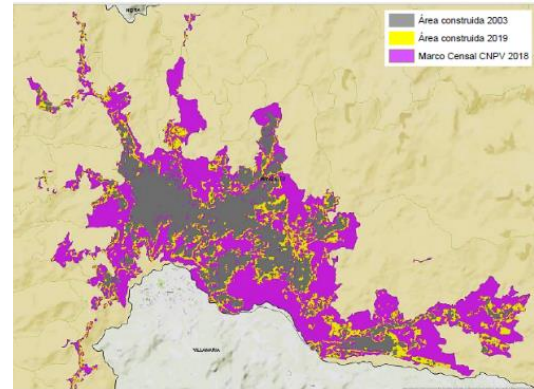
Si siguiendo con los lineamientos proyectados en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus respectivas revisiones a corto y largo plazo, la visión de ciudad del Plan de Desarrollo, está descrita en el siguiente párrafo:

*“Manizales en el 2032 se habrá consolidado como el eje de ciudad región internacional de conocimiento, conformado por los departamentos de CALDAS, QUINDIO y RISARALDA y ser una ciudad líder global en innovación y creación de valor, en armonía con sus riquezas naturales e impulsada por un talento humano de clase mundial y un entorno de inclusión social de toda su población en los beneficios de su desarrollo”.*

Dentro del territorio urbano, la ciudad de Manizales tiene como principales políticas compatibilizar la mezcla de usos, para permitir una ocupación del territorio heterogénea a través de criterios establecidos dentro de un desarrollo normativo, que no solo identifique las diferentes dinámicas de los sectores de la ciudad, sino que también permitan la implementación de instrumentos de planificación, de gestión y de financiación acordes con un desarrollo territorial urbano competitivo.

Con el propósito de actualizar la información relacionada con la dinámica poblacional y el déficit habitacional del municipio de Manizales con base en el último Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV 2018; a continuación se presentan los principales resultados con los respectivos análisis en los temas mencionados.

El departamento, según el informe del DANE – CNPV 2018. Cuenta con 923.472 personas, mientras que **Manizales cuenta con 434.403 personas**, cuando para el 2005, dio como resultado una población de 368.433, es decir creció en población el municipio en 32.003 personas, y por su puesto se incrementó el área construida, como se evidencia en la siguiente imagen:



Plano Consumo del suelo: Análisis imágenes de satélite. CENSO 2018

### Análisis Dinámica Poblacional Manizales

Según las proyecciones poblacionales estimadas con el último Censo del DANE (**Tabla 1**), a 2021 Manizales se proyecta con una población total de **446.160** habitantes, mientras que el municipio de Villamaría se proyectan **68.020** habitantes. Si se analiza el área conurbada de Manizales y Villamaría se tiene un total de **518.094** habitantes en la actual vigencia. Para el año 2035, la capital caldense se proyecta con una población de 509.028 habitantes; la ciudad vecina Villamaría con 76.716 habitantes; y para el área conurbada Manizales-Villamaría se espera una población total de 585.744.

**Tabla 1. Proyecciones Poblacionales por área, 2018-2035. Manizales, Villamaría y área conurbada**

Municipio		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Manizales	Cabecera	405.234	413.273	420.933	425.181	429.450	434.006	439.707	445.389	450.756
	CPRD	29.169	27.335	25.227	24.893	24.627	24.436	24.313	24.211	24.167
	Total	434.403	440.608	446.160	450.074	454.077	458.442	464.020	469.600	474.923
Villamaría	Cabecera	55.894	57.787	59.390	60.088	60.777	61.498	62.359	63.184	63.951
	CPRD	8.758	8.402	8.039	7.932	7.848	7.787	7.748	7.712	7.696
	Total	64.652	66.189	67.429	68.020	68.625	69.285	70.107	70.896	71.647
<b>Conurbado</b>	<b>Total</b>	<b>499.055</b>	<b>506.797</b>	<b>513.589</b>	<b>518.094</b>	<b>522.702</b>	<b>527.727</b>	<b>534.127</b>	<b>540.496</b>	<b>546.570</b>

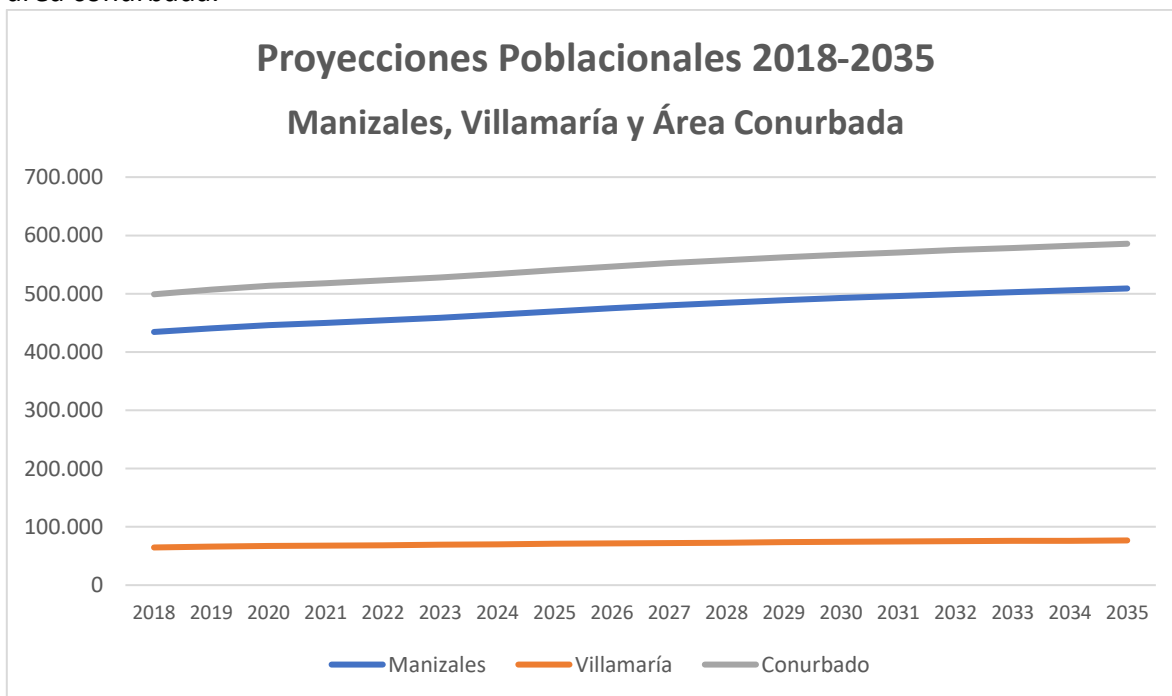


Municipio		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Manizales	Cabecera	455.773	460.341	464.462	468.094	471.441	474.678	477.756	480.716	483.584
	CPRD	24.179	24.220	24.338	24.486	24.685	24.873	25.072	25.263	25.444
	Total	479.952	484.561	488.800	492.580	496.126	499.551	502.828	505.979	509.028
Villamaría	Cabecera	64.672	65.313	65.896	66.420	66.894	67.354	67.797	68.207	68.621
	CPRD	7.691	7.715	7.745	7.805	7.881	7.934	7.993	8.044	8.095
	Total	72.363	73.028	73.641	74.225	74.775	75.288	75.790	76.251	76.716
<b>Conurbado</b>	<b>Total</b>	<b>552.315</b>	<b>557.589</b>	<b>562.441</b>	<b>566.805</b>	<b>570.901</b>	<b>574.839</b>	<b>578.618</b>	<b>582.230</b>	<b>585.744</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de información DANE - CNPV 2018

Es importante resaltar que, si bien se presenta un decrecimiento en la población de los CPRD en los dos municipios entre el año 2018 Vs las proyecciones a 2035, las cabeceras urbanas presentan un crecimiento significativo en el mismo periodo analizado, con un aumento de 78.350 personas, equivalentes al 19% para Manizales, y de 12.727 personas, correspondientes al 23% para el municipio de Villamaría. Lo anterior, en gran medida explicado por la situación de los procesos migratorios hacia las cabeceras urbanas.

Proceso similar de crecimiento se presenta entre 2018 y 2035 en el total de la población de ambos municipios, y, por ende, del área conurbada Manizales-Villamaría, con crecimientos de 74.625 (17%) para Manizales, de 12.064 (19%) para Villamaría, y de 86.689 (17%) para el área conurbada.



Fuente: Elaboración propia a partir de información DANE - CNPV 2018





## Análisis Déficit Habitacional Manizales

Según la nueva metodología del DANE sobre el déficit habitacional CNPV 2018, basada en los hogares censales con carencias habitacionales; se entiende el déficit habitacional como la suma del déficit cuantitativo y del déficit cualitativo.

Como primera medida se relaciona el total de hogares censados discriminados por cabecera y centros poblados y rural disperso (en adelante CPRD), tanto a nivel departamental, así como a nivel de los municipios de Manizales y Villamaría.

**Tabla 2. Total Hogares por Cabecera y CPRD. Caldas, Manizales y Villamaría**

Municipio	Total de hogares	Total Hogares en Cabecera	Total Hogares en Centros Poblados y Rural Disperso (CPRD)
Caldas	308.793	237.863	70.930
Manizales	136.390	128.747	7.643
Villamaría	20.331	17.677	2.654

Fuente: Elaboración propia a partir de información DANE - CNPV 2018

Según se observa en la **Tabla 1**, el departamento de Caldas presenta un total de hogares de 308.793, distribuidos en 237.863, equivalentes al 77%, en la cabecera urbana, y 70.930 hogares, correspondientes al 23% restante, para centros poblados y rural disperso.

Con relación al municipio de Manizales, se presenta un total de hogares de 136.390, distribuidos en 128.747, equivalentes al 94%, en la cabecera urbana, y 7.643 hogares, correspondientes al 6% restante, para centros poblados y rural disperso. El municipio de Villamaría por su parte presenta un total de hogares de 20.331, distribuidos en 17.677, equivalentes al 87%, en la cabecera urbana, y 2.654 hogares, correspondientes al 13% restante, para los CPRD.

Es importante resaltar, que de los 27 municipios que conforman el departamento de Caldas y que completan el total de 308.793 hogares censados; el área conurbada de Manizales y Villamaría representa el 51% del total, con 156.721 hogares.

La **Tabla 2** contiene el total de hogares que presentan de déficit (cuantitativo, cualitativo y habitacional) para Manizales y Villamaría. Del total de los 156.721 hogares que hacen parte del área conurbada, 5.992 corresponden a hogares en déficit cuantitativo, 20.808 corresponden a hogares en déficit cualitativo, y un total de 26.800 hogares que presentan déficit habitacional.

**Tabla 3. Total de hogares y hogares en déficit para el área total de Manizales y Villamaría**

Municipio	Total de hogares	Hogares en déficit cuantitativo	Hogares en déficit cualitativo	Hogares en déficit habitacional
Manizales	136.390	5.163	17.057	22.220
Villamaría	20.331	829	3.751	4.580
<b>Total</b>	<b>156.721</b>	<b>5.992</b>	<b>20.808</b>	<b>26.800</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de información DANE - CNPV 2018

Por su parte, la **Tabla 3** contiene el déficit para Manizales y Villamaría en las diferentes modalidades (cuantitativo, cualitativo y habitacional) discriminado por área total, área cabecera y área centros poblados y rural disperso. Se observa en términos generales (área total) que Manizales presenta un déficit cuantitativo de 3,79 frente al 4,08 de Villamaría; un déficit cualitativo de 12,51 en Manizales frente al 18,45 de Villamaría; y un déficit habitacional de 16,29 para Manizales, frente al 22,53 de Villamaría. Lo que evidencia déficits más altos en Villamaría para el área total de ambos municipios.

Si se analizan los déficits en el área de cabecera de ambos municipios, se encuentran cifras cercanas; mientras que para los centros poblados y rurales disperso, los valores presentan mayores variaciones entre los municipios de Manizales y Villamaría. Destacan los altos déficit que se presentan para los CPRD donde para el total de 7.643 hogares de Manizales en esta área, el 67,45% (5.155) se encuentran en déficit habitacional; en el caso de Villamaría, de los 2.654 hogares, el 78,45% (2.082) hacen parte de este mismo déficit (habitacional).

**Tabla 4. Déficit vivienda, Manizales y Villamaría**

Municipio	Área Total			Área Cabecera			Área Centros Poblados y Rural Disperso		
	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional
Manizales	3,79	12,51	16,29	3,24	10,01	13,25	12,93	54,52	67,45
Villamaría	4,08	18,45	22,53	3,26	10,87	14,13	9,50	68,95	78,45

Fuente: Elaboración propia a partir de información DANE - CNPV 2018

En conclusión, según el censo DANE 2018, en el departamento el DEFICIT CUANTITATIVO es de 19.729 hogares, mientras que el Déficit Cualitativo es de 72.061 hogares; en cuanto a **Manizales y Villamaría (centro poblado conurbado con la capital)**, el déficit cuantitativo de hogares es de 5.992, mientras que el Déficit Cualitativo es de 20.808 hogares.



## 2.2 SOLUCIÓN AL DEFICIT CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE VIVIENDA

De conformidad con el numeral anterior, al actualizar las cifras del déficit cuantitativo y cualitativo del municipio, según el Censo DANE 2018, el Macroproyecto propone disminuir el déficit de vivienda cuantitativo de la ciudad siendo un Macroproyecto con tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de Redesarrollo, de tal forma mejorar las condiciones urbanas del centro de la ciudad y de la comuna San José.

El área de planificación del Macroproyecto de Interés Social Nacional “Centro Occidente de Colombia San José”, del Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, se encuentra ubicada en la zona nororiental dentro del casco urbano de la ciudad de Manizales.



Según la clasificación del suelo del municipio de Manizales, el área de estudio se encuentra dentro del Suelo Urbano, definido según el artículo 6 del Acuerdo Municipal 573 del 24 de Diciembre de 2003 como:

*“Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.”*

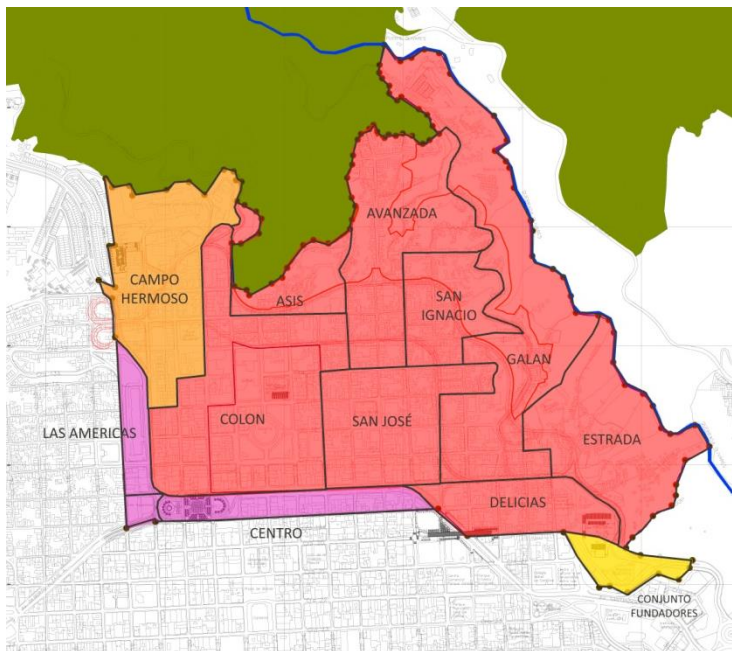
El suelo urbano está dividido en tres polígonos:

1. Perímetro Urbano Continuo
2. Sector de La Linda
3. Sector de Aures.



Sección de Plano “M-01 DELIMITACIÓN”  
 Macroproyecto de Interés Social Nacional “Centro Occidente  
 de Colombia San José”, del Municipio de Manizales.

El área de planificación se encuentra en su gran mayoría en la comuna **SAN JOSÉ** (antes Comuna 2). Pequeñas porciones perimetrales se encuentran en las comunas de **ATARDECERES** (antes Comuna 1), **CUMANDAY**(antes Comuna 3) y **LA ESTACIÓN** (ANTES Comuna 4).



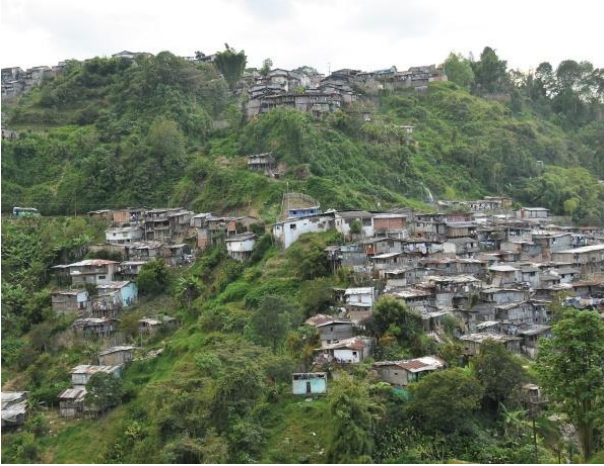
- Comuna SAN JOSÉ
- Comuna ATARDECERES
- Comuna LA ESTACIÓN
- Comuna CUMANDAY

El área de planificación contempla 12 barrios.

De la comuna Cumanday 2 barrios: Centro y Las Américas. De la comuna La Estación 1 barrio: Conjunto Fundación. De la comuna Atardeceres 1 barrio: Campo Hermoso. De la comuna San José 8 barrios: Colón, Asis, San José, Avanzada, San Ignacio, Galán, Delicias y Estrada.

Dentro del sistema de la Estructura Ecológica Principal, (NO ES OBJETO DE ESTA MODIFICACION), se encuentran las zonas de ladera, estas son áreas con fuerte riesgo de deslizamiento en donde actualmente habitan alrededor de 1660 familias, por tanto, son una parte fundamental para la consolidación de las Áreas de Protección.

## Ilustración 2. Viviendas en zona de ladera



**Fuente:** Presentación realizada por la Alcaldía de Manizales sobre el Macroproyecto.

Para la determinación de las Áreas de Protección del MISN, tal y como se indica en el numeral 4, “Amenazas y Riesgos” del Documento Técnico de Soporte de la Resolución 1453 del 27 de Julio de 2009, se realizaron estudios geotécnicos en donde se encontraron zonas con Tratamiento Geotécnico ATG, las cuales corresponden a las zonas que han sido afectadas por procesos erosivos de origen antrópico o natural (derrumbes, deslizamientos, movimientos masales, etc.) En estas zonas se han realizado obras de estabilización y manejo de taludes.

En el planteamiento del Macroproyecto de Zonificación de Amenazas y Riesgos, identificado en el plano M-03, se identifican los siguientes tres (3) Suelos de Protección.

1. Áreas de Tratamiento Geotécnico – Obras de Estabilidad
2. Cuenca Quebrada Olivares
3. Áreas de riesgo no mitigable

En el área del Macroproyecto, según el Documento Técnico de Soporte de Formulación del Macroproyecto, capítulo 5.2.1 “Demografía”, se calculó que habitan 20.392 habitantes, de los cuales 5.912 están localizados en la zona de ladera, que según censos del municipio el 66% de familias se encuentran en condiciones de vulnerabilidad por riesgo alto, y 10.480 habitan el resto del área de planificación.

Ahora bien, y de acuerdo con el mismo Documento Técnico de soporte, se propuso entre otros:

- El Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro occidente de Colombia – San José propone la renovación de la zona con el objetivo de generar suelo para los nuevos desarrollos, en especial de vivienda social y prioritaria y el núcleo de



servicios regionales, así como recuperar y adecuar el espacio público y localizar equipamientos colectivos, tendientes a aumentar el índice de zonas verdes por habitante, el área de tránsito libre por habitante, mejorar y recuperar la infraestructura vial.

- En el sector norte hay zonas con fuertes pendientes que se incluyen como laderas de protección ambiental en el POT, ocupadas en algunos casos por asentamientos sub-normales, delimitadas como zonas de alto riesgo, cuya población será reubicada, promoviendo la habilitación de las zonas reasentadas como la oferta de interés paisajístico de la cuenca Olivares.
- En consonancia con el POT, el proyecto se propone llevar nuevas oportunidades de desarrollo a una comunidad que tiene los más bajos indicadores socioeconómicos de la ciudad, a través de proyectos de reasentamiento de las viviendas de zonas de alto riesgo, construcción del Par Vial la Avenida Colón, Construcción de equipamientos (Centro Integral de Servicios Comunitarios – CISCO; Nuevo Colegio; Parque recreodeportivo; y el desarrollo del Plan Parcial Galerías entre otros, además de un área de interés Ambiental y paisajístico.

### 2.3 IMPACTO TERRITORIAL DE LA INTERVENCION.

No es objeto de modificación lo desarrollado en la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.

## 3 DOCUMENTACIÓN LEGAL

### 3.1 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (PERSONAS JURÍDICAS).

No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.

### 3.2 DOCUMENTO DE IDENTIDAD (PERSONAS NATURALES).

No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.





### 3.3 PODER OTORGADO POR LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES.

De conformidad con Decreto 3671 de 2009 (hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015), el artículo 2 establece:

*“(…) Artículo 2°. El numeral 2 del artículo 7° del Decreto 4260 de 2007 quedará de la siguiente manera:*

*“2. Poder debidamente otorgado por los propietarios de los bienes inmuebles, cuando el Macroproyecto haya sido sugerido por particulares”. (…)”*

De acuerdo con lo anterior, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, por ser de **iniciativa PÚBLICA**, es decir de la Alcaldía de Manizales, no requiere la presentación de poderes otorgados por los propietarios de los bienes inmuebles.

### 3.4 PLANCHA IGAC - PLANO GEORREFERENCIADO.

No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.

### 3.5 CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL(LOS) PREDIO(S).

No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.

### 3.6 IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN Y SUS PROPIETARIOS LOCALIZADOS SOBRE CARTOGRAFÍA BASE GEORREFERENCIADA ESCALA 1:2000 O 1:5000.

No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas, dichos predios se encuentran identificados desde la etapa de Formulación, por tal motivo se hace acompaña el presente DTS con el Anexo 01a que hace parte del DTS de dicha etapa.

Como también se acompaña el presente DTS, el Anexo 01-Estructura Predial PAR VIAL - JUNIO 2021.

#### 4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL MACROPROYECTO (PLANO M-02)

Si bien la delimitación del Macroproyecto no es objeto de modificación, se incluye en el presente DTS la delimitación de cada uno de los sectores y se aclara que la modificación obedece al Sector Par Vial Av. Colón disminuyendo su área, afectando directamente la delimitación del Sector Central el cual se amplía.

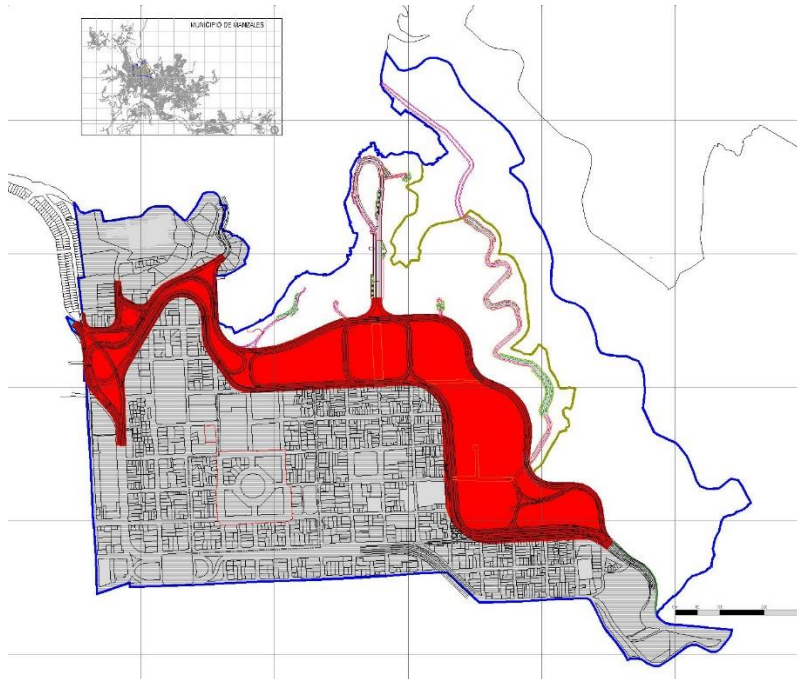
##### 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL MACROPROYECTO (PLANO M-02).

De conformidad con el ARTICULO 2 de la Resolución 0693 de 2013 y del artículo 1.3. Delimitación del área de planificación objeto del Macroproyecto, se incluye la localización del mismo y las coordenadas georreferenciadas del área objeto de planificación, no obstante, no es incluida las coordenadas de delimitación por cada SECTOR.

Es importante precisar dos elementos:

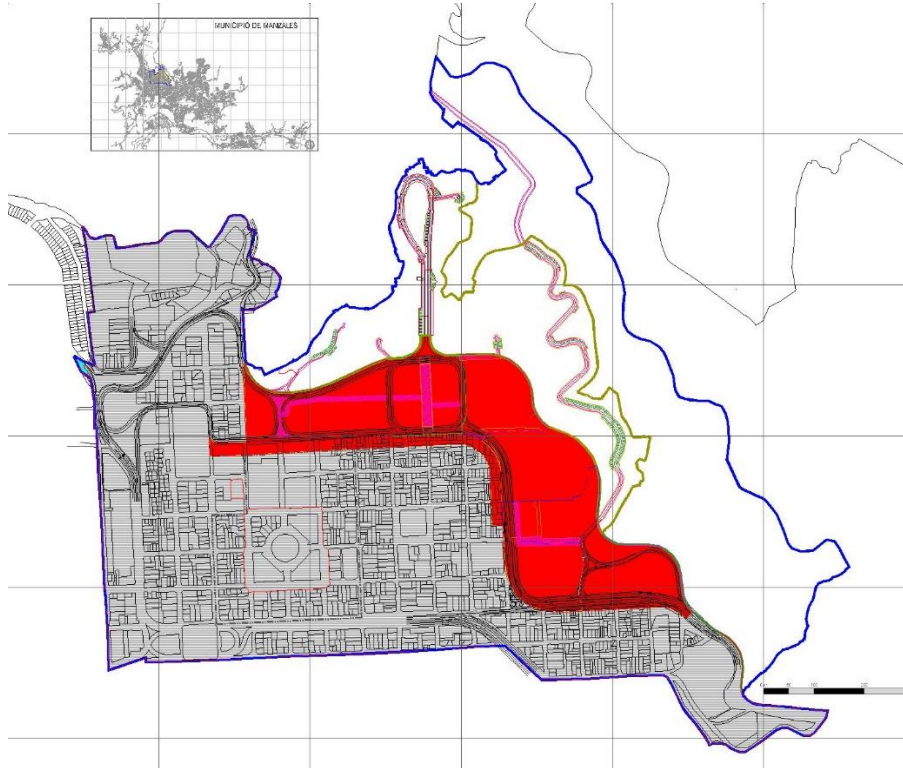
1. No se incrementa el área de planificación del MISN.
2. La presente modificación tiene por objeto precisar la norma para el desarrollo del Sector Par Vial Avenida Colón, no obstante se redelimita dicho sector, disminuyendo su área de planificación e incrementando el área del sector Central. Tal como se demuestra en los siguientes planos 1 y 2. (ROJO – SECTOR PAR VIAL / GRIS – SECTOR CENTRAL):

##### Plano 1. delimitación del Sector Par Vial y Sector Central - ACTUAL



FUENTE: Elaboración propia

## Plano 2. delimitación del Sector Par Vial y Sector Central - ACTUAL – PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN.



FUENTE: Elaboración propia

### 4.2 ESTRUCTURA PREDIAL EXISTENTE

No es objeto de modificación, pues esto se encuentra en el expediente de la Resolución 1453 de julio de 2009 el Macroproyecto de Interés Social Nacional “*Centro Occidente de Colombia San José*” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas.

### 4.3 COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Si bien las coordenadas del Macroproyecto no es objeto de modificación, se incluye en el presente DTS las coordenadas de cada uno de los sectores, descritas en el numeral 4.1, y se aclara que la modificación obedece al Sector Par Vial Av. Colón disminuyendo su área, afectando directamente la delimitación del Sector Central el cual se amplía.

De acuerdo con el numeral 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL MACROPROYECTO, y para mayor claridad, se incluye en el presente DTS las coordenadas geográficas por cada sector del MISN:

“(...)

**ARTÍCULO 2. Delimitación del área de planificación objeto del Macroproyecto.** La delimitación corresponde al área definida en el plano M-02 DELIMITACION DEL MACROPROYECTO, encontrándose determinada de la siguiente manera:

- Al norte: La quebrada Olivares (sectores norte, nororientado y noroccidente).
- Al sur: La carrera 19.
- Al orientado: La calle 34 en confluencia de la Avenida Gilberto Álzate Avendaño, sector Los Fundadores.
- Al occidente La Calle 18, Iglesia los Agustinos, Campus de la Universidad de Manizales.

Las coordenadas georeferenciadas del área objeto del Macroproyecto se encuentran descritas a continuación:

Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
1	1.172.632,29	1.053.159,63	1	2	34,05	344	1.173.456,92	1.053.500,81	344	345	2,36
2	1.172.646,01	1.053.128,47	2	3	24,89	345	1.173.454,56	1.053.500,99	345	346	1,31
3	1.172.666,27	1.053.114,02	3	4	47,61	346	1.173.454,59	1.053.502,29	346	347	6,36
4	1.172.673,54	1.053.066,97	4	5	50,9	347	1.173.448,30	1.053.503,20	347	348	1,29
5	1.172.673,54	1.053.016,07	5	6	3,56	348	1.173.447,28	1.053.502,41	348	349	6,46
6	1.172.677,11	1.053.016,07	6	7	81,13	349	1.173.441,33	1.053.499,90	349	350	5,68
7	1.172.680,20	1.052.935,00	7	8	105,16	350	1.173.435,91	1.053.501,60	350	351	6,29
8	1.172.687,30	1.052.830,07	8	9	136,48	351	1.173.431,64	1.053.506,23	351	352	7,7
9	1.172.692,90	1.052.693,70	9	10	1,52	352	1.173.427,37	1.053.512,63	352	353	2,95
10	1.172.694,42	1.052.693,80	10	11	76,41	353	1.173.426,19	1.053.515,33	353	354	4,75
11	1.172.699,41	1.052.617,56	11	12	82,08	354	1.173.424,07	1.053.519,59	354	355	4,42
12	1.172.701,99	1.052.535,52	12	13	76,91	355	1.173.421,68	1.053.523,30	355	356	2,51
13	1.172.774,81	1.052.560,26	13	14	8,91	356	1.173.419,37	1.053.524,28	356	357	4,82
14	1.172.774,81	1.052.551,35	14	15	71,9	357	1.173.414,92	1.053.526,15	357	358	5,77
15	1.172.846,67	1.052.553,73	15	16	73,69	358	1.173.409,17	1.053.526,57	358	359	1,25
16	1.172.920,32	1.052.556,11	16	17	67,78	359	1.173.408,86	1.053.527,79	359	360	0,61
17	1.172.988,01	1.052.559,49	17	18	73,53	360	1.173.408,26	1.053.527,67	360	361	0,65
18	1.173.061,46	1.052.562,86	18	19	72,52	361	1.173.408,09	1.053.528,30	361	362	3,14
19	1.173.133,91	1.052.565,84	19	20	73,12	362	1.173.405,05	1.053.527,55	362	363	0,48
20	1.173.206,99	1.052.568,49	20	21	72,53	363	1.173.405,17	1.053.527,09	363	364	2,74
21	1.173.279,43	1.052.572,03	21	22	73,99	364	1.173.402,48	1.053.526,57	364	365	1,37
22	1.173.353,31	1.052.576,12	22	23	73,85	365	1.173.401,14	1.053.526,86	365	366	1,3





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
+GRANDE

Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
23	1.173.426,95	1.052.581,66	23	24	60,18	366	1.173.400,61	1.053.528,04	366	367	1,14
24	1.173.487,07	1.052.584,48	24	25	100,51	367	1.173.399,54	1.053.528,44	367	368	1,8
25	1.173.560,67	1.052.516,04	25	26	59,29	368	1.173.397,86	1.053.529,11	368	369	2,01
26	1.173.619,94	1.052.517,63	26	27	37,6	369	1.173.395,86	1.053.529,04	369	370	2,01
27	1.173.657,51	1.052.519,22	27	28	71,84	370	1.173.393,85	1.053.529,11	370	371	2,38
28	1.173.729,21	1.052.523,71	28	29	41,83	371	1.173.391,51	1.053.529,51	371	372	1,89
29	1.173.771,02	1.052.525,30	29	30	22,76	372	1.173.389,63	1.053.529,24	372	373	0,7
30	1.173.793,77	1.052.525,83	30	31	9,29	373	1.173.389,83	1.053.528,57	373	374	3,8
31	1.173.803,03	1.052.525,04	31	32	6,39	374	1.173.386,69	1.053.526,44	374	375	0,86
32	1.173.808,85	1.052.522,39	32	33	14,98	375	1.173.386,79	1.053.525,58	375	376	3,48
33	1.173.816,79	1.052.509,69	33	34	34,56	376	1.173.383,51	1.053.524,41	376	377	3,29
34	1.173.831,61	1.052.478,47	34	35	20,12	377	1.173.380,42	1.053.523,30	377	378	9,96
35	1.173.840,60	1.052.460,48	35	36	12,18	378	1.173.370,46	1.053.523,30	378	379	3,86
36	1.173.847,48	1.052.450,42	36	37	26,29	379	1.173.366,86	1.053.524,71	379	380	4,92
37	1.173.864,42	1.052.430,31	37	38	31,33	380	1.173.362,28	1.053.526,51	380	381	10,39
38	1.173.883,47	1.052.405,44	38	39	16,34	381	1.173.354,10	1.053.520,10	381	382	3,02
39	1.173.891,40	1.052.391,16	39	40	4,85	382	1.173.351,96	1.053.517,97	382	383	6,1
40	1.173.892,80	1.052.386,51	40	41	3,19	383	1.173.346,00	1.053.516,66	383	384	3,66
41	1.173.895,76	1.052.387,71	41	42	5,72	384	1.173.344,33	1.053.519,91	384	385	2,99
42	1.173.900,77	1.052.390,46	42	43	6	385	1.173.341,53	1.053.518,86	385	386	5,97
43	1.173.906,77	1.052.390,78	43	44	12,51	386	1.173.340,89	1.053.524,79	386	387	4,26
44	1.173.919,23	1.052.389,81	44	45	6,5	387	1.173.336,76	1.053.523,74	387	388	0,57
45	1.173.925,44	1.052.387,86	45	46	14,23	388	1.173.336,83	1.053.523,18	388	389	5,02
46	1.173.937,29	1.052.379,98	46	47	17,98	389	1.173.331,92	1.053.522,15	389	390	4,22
47	1.173.953,93	1.052.373,17	47	48	10,51	390	1.173.331,26	1.053.526,31	390	391	4,04
48	1.173.964,43	1.052.373,57	48	49	21,98	391	1.173.335,22	1.053.527,08	391	392	6,64
49	1.173.982,92	1.052.385,46	49	50	22,81	392	1.173.333,73	1.053.533,54	392	393	3,56
50	1.174.001,47	1.052.398,74	50	51	30,13	393	1.173.330,21	1.053.533,02	393	394	2,89
51	1.174.025,60	1.052.416,78	51	52	9,56	394	1.173.327,34	1.053.532,61	394	395	6,23
52	1.174.034,34	1.052.420,66	52	53	7,78	395	1.173.327,34	1.053.538,84	395	396	10,81
53	1.174.042,11	1.052.421,15	53	54	8,73	396	1.173.324,48	1.053.549,27	396	397	0,95
54	1.174.050,74	1.052.419,86	54	55	7,35	397	1.173.324,28	1.053.550,20	397	398	7,99
55	1.174.057,47	1.052.416,90	55	56	23,66	398	1.173.316,46	1.053.548,53	398	399	0,69
56	1.174.078,52	1.052.406,10	56	57	14,57	399	1.173.316,50	1.053.547,84	399	400	6,55
57	1.174.093,08	1.052.406,58	57	58	9,16	400	1.173.317,73	1.053.541,40	400	401	0,46



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
 Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
 de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



Alcaldía de Manizales

MANIZALES  
 +GRANDE

Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
58	1.174.100,85	1.052.411,44	58	59	15,17	401	1.173.317,29	1.053.541,25	401	402	3,4
59	1.174.110,56	1.052.423,09	59	60	16,06	402	1.173.313,90	1.053.541,09	402	403	4,79
60	1.174.120,22	1.052.435,92	60	61	7,31	403	1.173.310,02	1.053.538,29	403	404	3,11
61	1.174.124,23	1.052.442,03	61	62	13,03	404	1.173.307,50	1.053.536,47	404	405	2,7
62	1.174.127,48	1.052.454,64	62	63	10,15	405	1.173.305,77	1.053.534,39	405	406	3,45
63	1.174.117,39	1.052.455,63	63	64	15,52	406	1.173.302,51	1.053.533,23	406	407	0,91
64	1.174.101,94	1.052.457,13	64	65	24,72	407	1.173.302,10	1.053.534,05	407	408	3,28
65	1.174.077,34	1.052.459,56	65	66	2,61	408	1.173.298,93	1.053.533,23	408	409	2,67
66	1.174.074,74	1.052.459,84	66	67	18,39	409	1.173.299,24	1.053.530,58	409	410	2,53
67	1.174.056,45	1.052.461,75	67	68	13,82	410	1.173.296,88	1.053.529,66	410	411	1,67
68	1.174.042,70	1.052.463,17	68	69	16,17	411	1.173.295,26	1.053.529,30	411	412	2,92
69	1.174.026,61	1.052.464,82	69	70	22,12	412	1.173.292,67	1.053.527,94	412	413	2,95
70	1.174.004,57	1.052.466,63	70	71	7,99	413	1.173.293,51	1.053.525,12	413	414	2,62
71	1.173.996,60	1.052.467,23	71	72	12,05	414	1.173.290,95	1.053.524,55	414	415	4,55
72	1.173.984,62	1.052.468,58	72	73	6,87	415	1.173.291,55	1.053.520,04	415	416	1,49
73	1.173.978,07	1.052.470,63	73	74	11,9	416	1.173.291,94	1.053.518,60	416	417	1,81
74	1.173.967,83	1.052.476,69	74	75	11,5	417	1.173.290,42	1.053.517,61	417	418	7,2
75	1.173.960,28	1.052.485,37	75	76	2,69	418	1.173.284,38	1.053.513,70	418	419	3,85
76	1.173.959,10	1.052.487,79	76	77	1,73	419	1.173.282,68	1.053.510,24	419	420	9,89
77	1.173.958,61	1.052.489,45	77	78	3,5	420	1.173.278,35	1.053.501,35	420	421	17,11
78	1.173.960,31	1.052.492,50	78	79	3,9	421	1.173.270,84	1.053.485,97	421	422	12,17
79	1.173.961,83	1.052.496,10	79	80	2,38	422	1.173.272,69	1.053.473,95	422	423	6,73
80	1.173.963,33	1.052.497,95	80	81	1,26	423	1.173.270,84	1.053.467,47	423	424	5,89
81	1.173.963,93	1.052.499,06	81	82	1,72	424	1.173.270,84	1.053.461,58	424	425	10,76
82	1.173.964,98	1.052.500,43	82	83	2,42	425	1.173.270,64	1.053.450,82	425	426	9,4
83	1.173.966,84	1.052.501,98	83	84	4,64	426	1.173.268,99	1.053.441,57	426	427	7,36
84	1.173.971,05	1.052.503,93	84	85	3,56	427	1.173.266,66	1.053.434,59	427	428	4,34
85	1.173.972,28	1.052.507,27	85	86	3,54	428	1.173.265,29	1.053.430,47	428	429	6,43
86	1.173.974,44	1.052.510,07	86	87	2,93	429	1.173.262,10	1.053.424,89	429	430	8,48
87	1.173.976,47	1.052.512,19	87	88	4,48	430	1.173.257,89	1.053.417,52	430	431	6,63
88	1.173.980,00	1.052.514,94	88	89	2,29	431	1.173.258,44	1.053.410,91	431	432	7,23
89	1.173.981,71	1.052.516,48	89	90	3,1	432	1.173.259,63	1.053.403,78	432	433	9,81
90	1.173.984,01	1.052.518,55	90	91	2,79	433	1.173.262,52	1.053.394,40	433	434	11,81
91	1.173.985,49	1.052.520,92	91	92	2,25	434	1.173.265,76	1.053.383,05	434	435	9,08
92	1.173.987,29	1.052.522,27	92	93	1,88	435	1.173.269,06	1.053.374,59	435	436	3,92



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
+GRANDE

Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
93	1.173.988,79	1.052.523,41	93	94	0,92	436	1.173.270,66	1.053.371,01	436	437	0,55
94	1.173.989,41	1.052.524,09	94	95	3,74	437	1.173.271,05	1.053.370,62	437	438	1,65
95	1.173.991,93	1.052.526,85	95	96	0,36	438	1.173.269,64	1.053.369,76	438	439	2,07
96	1.173.992,17	1.052.527,12	96	97	4,5	439	1.173.270,19	1.053.367,76	439	440	1,15
97	1.173.995,69	1.052.529,92	97	98	2,09	440	1.173.269,10	1.053.367,40	440	441	4,42
98	1.173.997,56	1.052.530,86	98	99	1,77	441	1.173.270,55	1.053.363,23	441	442	1,47
99	1.173.999,22	1.052.531,49	99	100	1,49	442	1.173.272,01	1.053.363,04	442	443	7,46
100	1.174.000,57	1.052.532,09	100	101	1,83	443	1.173.274,37	1.053.355,96	443	444	3,1
101	1.174.001,90	1.052.533,36	101	102	0,56	444	1.173.275,46	1.053.353,06	444	445	4,67
102	1.174.002,30	1.052.533,75	102	103	3,01	445	1.173.276,55	1.053.348,52	445	446	1,63
103	1.174.004,65	1.052.535,63	103	104	1,17	446	1.173.278,01	1.053.347,79	446	447	1,32
104	1.174.005,46	1.052.536,47	104	105	3,57	447	1.173.278,37	1.053.346,52	447	448	7,15
105	1.174.007,70	1.052.539,25	105	106	1,8	448	1.173.285,44	1.053.347,61	448	449	6,92
106	1.174.009,15	1.052.540,33	106	107	2,71	449	1.173.286,56	1.053.340,77	449	450	3,97
107	1.174.011,04	1.052.542,26	107	108	0,34	450	1.173.285,42	1.053.336,97	450	451	5,71
108	1.174.011,28	1.052.542,49	108	109	6,93	451	1.173.283,79	1.053.331,50	451	452	10,83
109	1.174.015,86	1.052.547,69	109	110	0,26	452	1.173.279,99	1.053.321,35	452	453	6,95
110	1.174.016,03	1.052.547,89	110	111	7,37	453	1.173.277,55	1.053.314,85	453	454	0,59
111	1.174.020,21	1.052.553,97	111	112	3,03	454	1.173.277,21	1.053.314,36	454	455	0,76
112	1.174.021,67	1.052.556,61	112	113	4,62	455	1.173.276,46	1.053.314,50	455	456	6,9
113	1.174.024,23	1.052.560,46	113	114	5,46	456	1.173.269,96	1.053.312,20	456	457	6,16
114	1.174.026,87	1.052.565,24	114	115	1,55	457	1.173.271,33	1.053.306,19	457	458	0,91
115	1.174.028,04	1.052.566,25	115	116	11,74	458	1.173.270,46	1.053.305,91	458	459	5,49
116	1.174.036,54	1.052.574,34	116	117	2,92	459	1.173.271,37	1.053.300,49	459	460	2,43
117	1.174.038,86	1.052.576,12	117	118	1,8	460	1.173.270,55	1.053.298,20	460	461	0,83
118	1.174.040,54	1.052.576,78	118	119	1,42	461	1.173.270,22	1.053.297,45	461	462	2,16
119	1.174.041,75	1.052.577,52	119	120	2,21	462	1.173.268,06	1.053.297,58	462	463	3,66
120	1.174.043,96	1.052.577,58	120	121	1,8	463	1.173.264,40	1.053.297,58	463	464	4,6
121	1.174.045,70	1.052.578,04	121	122	0,56	464	1.173.264,26	1.053.292,97	464	465	0,91
122	1.174.046,24	1.052.578,19	122	123	2,98	465	1.173.265,08	1.053.292,57	465	466	4,34
123	1.174.049,13	1.052.578,94	123	124	0,59	466	1.173.264,80	1.053.288,24	466	467	1,32
124	1.174.049,70	1.052.579,09	124	125	3,13	467	1.173.266,08	1.053.287,89	467	468	1,58
125	1.174.052,56	1.052.580,37	125	126	1,59	468	1.173.265,46	1.053.286,43	468	469	3,51
126	1.174.054,05	1.052.580,89	126	127	3,2	469	1.173.263,65	1.053.283,42	469	470	8,52
127	1.174.056,99	1.052.582,17	127	128	2,32	470	1.173.257,94	1.053.277,11	470	471	5,04



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
 Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
 de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



Alcaldía de Manizales

MANIZALES  
 +GRANDE

Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
128	1.174.059,12	1.052.583,10	128	129	3,3	471	1.173.254,18	1.053.273,75	471	472	2,74
129	1.174.062,29	1.052.584,02	129	130	0,56	472	1.173.251,99	1.053.272,11	472	473	4,07
130	1.174.062,82	1.052.584,18	130	131	4,76	473	1.173.248,46	1.053.270,08	473	474	4,14
131	1.174.067,07	1.052.586,32	131	132	4,03	474	1.173.245,15	1.053.267,59	474	475	5,47
132	1.174.070,27	1.052.588,76	132	133	3,52	475	1.173.240,39	1.053.264,90	475	476	2,57
133	1.174.072,66	1.052.591,35	133	134	2,64	476	1.173.238,26	1.053.263,46	476	477	3,69
134	1.174.075,05	1.052.592,47	134	135	2,81	477	1.173.235,21	1.053.261,38	477	478	2,88
135	1.174.077,54	1.052.593,77	135	136	0,67	478	1.173.233,05	1.053.259,47	478	479	4,29
136	1.174.077,94	1.052.594,31	136	137	1,85	479	1.173.229,65	1.053.256,86	479	480	1,83
137	1.174.079,29	1.052.595,58	137	138	1,23	480	1.173.227,93	1.053.256,21	480	481	5,81
138	1.174.079,66	1.052.596,75	138	139	4,27	481	1.173.222,79	1.053.253,52	481	482	4,37
139	1.174.081,69	1.052.600,51	139	140	0,8	482	1.173.218,44	1.053.253,10	482	483	2,77
140	1.174.082,24	1.052.599,93	140	141	5,59	483	1.173.215,84	1.053.252,14	483	484	2,51
141	1.174.082,33	1.052.605,52	141	142	3,63	484	1.173.215,07	1.053.254,53	484	485	4,29
142	1.174.082,81	1.052.609,12	142	143	3,57	485	1.173.210,84	1.053.253,81	485	486	1,5
143	1.174.083,34	1.052.612,65	143	144	2,45	486	1.173.210,63	1.053.252,32	486	487	2,55
144	1.174.083,86	1.052.615,05	144	145	3,45	487	1.173.208,09	1.053.252,48	487	488	5,28
145	1.174.085,58	1.052.618,04	145	146	3,2	488	1.173.202,91	1.053.253,52	488	489	3,41
146	1.174.087,35	1.052.620,71	146	147	2,78	489	1.173.199,51	1.053.253,69	489	490	3,15
147	1.174.088,37	1.052.623,30	147	148	5,13	490	1.173.196,36	1.053.253,85	490	491	5,31
148	1.174.087,07	1.052.628,26	148	149	2,42	491	1.173.191,20	1.053.255,14	491	492	5,86
149	1.174.086,16	1.052.630,51	149	150	3,12	492	1.173.185,36	1.053.255,43	492	493	6,37
150	1.174.085,38	1.052.633,53	150	151	2,13	493	1.173.178,99	1.053.255,74	493	494	7,85
151	1.174.084,97	1.052.635,62	151	152	2,37	494	1.173.172,94	1.053.260,74	494	495	6,02
152	1.174.084,81	1.052.637,98	152	153	2,15	495	1.173.168,40	1.053.256,79	495	496	4,68
153	1.174.085,19	1.052.640,09	153	154	4,88	496	1.173.163,78	1.053.256,00	496	497	7,17
154	1.174.086,20	1.052.644,86	154	155	1,49	497	1.173.158,20	1.053.251,50	497	498	5,17
155	1.174.086,44	1.052.646,33	155	156	0,76	498	1.173.153,97	1.053.248,53	498	499	2,61
156	1.174.086,56	1.052.647,08	156	157	4,89	499	1.173.152,57	1.053.250,74	499	500	5,78
157	1.174.087,55	1.052.651,88	157	158	10,49	500	1.173.147,45	1.053.248,06	500	501	3,59
158	1.174.090,67	1.052.661,90	158	159	3,83	501	1.173.148,97	1.053.244,81	501	502	3,28
159	1.174.092,62	1.052.665,19	159	160	4,54	502	1.173.146,06	1.053.243,30	502	503	4,54
160	1.174.094,25	1.052.669,43	160	161	4,05	503	1.173.142,67	1.053.240,29	503	504	6,54
161	1.174.096,53	1.052.672,78	161	162	2,44	504	1.173.138,59	1.053.235,18	504	505	8,68
162	1.174.097,87	1.052.674,81	162	163	1,5	505	1.173.132,78	1.053.228,72	505	506	2,42



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
 Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
 de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
 +GRANDE

Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
163	1.174.098,95	1.052.675,85	163	164	9,85	506	1.173.131,70	1.053.226,55	506	507	2,92
164	1.174.100,64	1.052.685,56	164	165	1,74	507	1.173.130,39	1.053.223,94	507	508	3,33
165	1.174.101,14	1.052.687,22	165	166	3,69	508	1.173.128,90	1.053.220,96	508	509	4,21
166	1.174.101,88	1.052.690,84	166	167	5,42	509	1.173.127,02	1.053.217,20	509	510	6,16
167	1.174.103,36	1.052.696,06	167	168	4,88	510	1.173.124,27	1.053.211,69	510	511	7
168	1.174.104,84	1.052.700,71	168	169	4,32	511	1.173.120,97	1.053.205,52	511	512	4,17
169	1.174.107,10	1.052.704,38	169	170	3,28	512	1.173.118,08	1.053.202,52	512	513	2,9
170	1.174.108,99	1.052.707,07	170	171	4,59	513	1.173.116,08	1.053.200,43	513	514	4,58
171	1.174.112,82	1.052.709,58	171	172	3,45	514	1.173.112,90	1.053.197,12	514	515	8,77
172	1.174.116,10	1.052.710,65	172	173	2,21	515	1.173.106,83	1.053.190,80	515	516	3,68
173	1.174.118,23	1.052.711,23	173	174	2,87	516	1.173.104,86	1.053.187,69	516	517	2,57
174	1.174.120,89	1.052.712,31	174	175	2,22	517	1.173.103,48	1.053.185,52	517	518	3,17
175	1.174.123,10	1.052.712,55	175	176	2,42	518	1.173.102,01	1.053.182,72	518	519	4,1
176	1.174.125,48	1.052.712,99	176	177	2,68	519	1.173.100,41	1.053.178,94	519	520	4,59
177	1.174.128,08	1.052.713,67	177	178	2,46	520	1.173.098,62	1.053.174,72	520	521	4,2
178	1.174.130,42	1.052.714,41	178	179	2,73	521	1.173.096,92	1.053.170,87	521	522	5,36
179	1.174.132,72	1.052.715,88	179	180	2,76	522	1.173.094,64	1.053.166,02	522	523	2,78
180	1.174.135,29	1.052.716,88	180	181	2,07	523	1.173.092,96	1.053.163,81	523	524	1,11
181	1.174.136,51	1.052.718,55	181	182	1,94	524	1.173.091,86	1.053.163,92	524	525	6,99
182	1.174.137,90	1.052.719,91	182	183	2,09	525	1.173.085,94	1.053.160,20	525	526	11,01
183	1.174.139,79	1.052.720,78	183	184	2,34	526	1.173.077,23	1.053.153,47	526	527	7,44
184	1.174.142,08	1.052.721,28	184	185	3,84	527	1.173.070,76	1.053.149,81	527	528	3,36
185	1.174.145,62	1.052.722,75	185	186	3,73	528	1.173.067,70	1.053.151,20	528	529	3,89
186	1.174.149,13	1.052.724,03	186	187	3,34	529	1.173.066,19	1.053.147,61	529	530	3,6
187	1.174.152,19	1.052.725,38	187	188	3,56	530	1.173.062,87	1.053.146,23	530	531	5,17
188	1.174.155,30	1.052.727,11	188	189	2,87	531	1.173.058,38	1.053.143,67	531	532	7,27
189	1.174.157,40	1.052.729,07	189	190	2,11	532	1.173.051,99	1.053.140,21	532	533	5,45
190	1.174.159,05	1.052.730,38	190	191	3,57	533	1.173.047,09	1.053.137,81	533	534	5,32
191	1.174.161,82	1.052.732,64	191	192	1,51	534	1.173.042,32	1.053.135,47	534	535	5,76
192	1.174.162,61	1.052.733,92	192	193	2,89	535	1.173.036,89	1.053.133,55	535	536	5,17
193	1.174.164,40	1.052.736,19	193	194	7,51	536	1.173.032,02	1.053.131,82	536	537	4,1
194	1.174.170,18	1.052.740,99	194	195	22,57	537	1.173.028,15	1.053.130,45	537	538	5,58
195	1.174.159,15	1.052.760,68	195	196	21,45	538	1.173.023,23	1.053.127,82	538	539	5,05
196	1.174.149,26	1.052.779,71	196	197	14,55	539	1.173.018,78	1.053.125,44	539	540	8,39
197	1.174.141,02	1.052.791,70	197	198	15,99	540	1.173.011,15	1.053.121,95	540	541	14,75



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
 Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
 de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



Aldía de Manizales

MANIZALES  
 +GRANDE

Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
198	1.174.125,29	1.052.794,55	198	199	33,77	541	1.173.004,62	1.053.135,18	541	542	4,94
199	1.174.099,07	1.052.773,27	199	200	14,18	542	1.172.999,81	1.053.136,33	542	543	8,38
200	1.174.084,98	1.052.771,62	200	201	13,53	543	1.172.991,49	1.053.135,40	543	544	6,54
201	1.174.071,50	1.052.772,67	201	202	16,35	544	1.172.986,86	1.053.140,03	544	545	2,61
202	1.174.055,91	1.052.777,62	202	203	11,93	545	1.172.984,43	1.053.140,96	545	546	6,59
203	1.174.049,02	1.052.787,36	203	204	23,74	546	1.172.978,29	1.053.143,33	546	547	3,69
204	1.174.041,38	1.052.809,83	204	205	36,15	547	1.172.974,84	1.053.144,65	547	548	1,92
205	1.174.027,59	1.052.843,24	205	206	17,59	548	1.172.972,99	1.053.144,14	548	549	5,8
206	1.174.017,26	1.052.857,48	206	207	15,07	549	1.172.967,20	1.053.143,81	549	550	1,59
207	1.174.007,22	1.052.868,72	207	208	6,6	550	1.172.967,11	1.053.145,39	550	551	19,39
208	1.174.003,02	1.052.873,81	208	209	6,03	551	1.172.965,99	1.053.164,75	551	552	17,14
209	1.173.998,08	1.052.877,26	209	210	12,02	552	1.172.965,42	1.053.181,89	552	553	5,71
210	1.173.986,99	1.052.881,90	210	211	32,84	553	1.172.964,21	1.053.187,46	553	554	2,77
211	1.173.957,32	1.052.895,99	211	212	6,7	554	1.172.963,62	1.053.190,17	554	555	8,42
212	1.173.952,23	1.052.900,33	212	213	8,51	555	1.172.962,50	1.053.198,51	555	556	4,82
213	1.173.948,48	1.052.907,97	213	214	49,62	556	1.172.962,55	1.053.203,33	556	557	14,78
214	1.173.927,80	1.052.953,08	214	215	5,1	557	1.172.962,69	1.053.218,10	557	558	23,47
215	1.173.927,95	1.052.958,17	215	216	31,82	558	1.172.962,92	1.053.241,57	558	559	0,57
216	1.173.931,55	1.052.989,79	216	217	23,98	559	1.172.962,92	1.053.242,14	559	560	4,14
217	1.173.931,25	1.053.013,76	217	218	14,33	560	1.172.962,98	1.053.246,27	560	561	8,31
218	1.173.929,60	1.053.027,99	218	219	18,17	561	1.172.964,75	1.053.254,39	561	562	9,94
219	1.173.924,81	1.053.045,53	219	220	15,83	562	1.172.973,64	1.053.249,95	562	563	7,13
220	1.173.917,01	1.053.059,31	220	221	13,51	563	1.172.980,73	1.053.250,74	563	564	2,72
221	1.173.904,28	1.053.063,81	221	222	15,81	564	1.172.983,43	1.053.251,05	564	565	7,01
222	1.173.890,19	1.053.071,00	222	223	21,73	565	1.172.990,39	1.053.251,83	565	566	1,92
223	1.173.868,47	1.053.070,70	223	224	15,52	566	1.172.992,13	1.053.252,65	566	567	17,74
224	1.173.853,03	1.053.072,35	224	225	8,4	567	1.173.008,14	1.053.260,28	567	568	8,73
225	1.173.844,79	1.053.073,99	225	226	11,47	568	1.173.015,54	1.053.264,90	568	569	23,51
226	1.173.833,85	1.053.077,44	226	227	6,86	569	1.173.035,47	1.053.277,39	569	570	8,42
227	1.173.829,81	1.053.082,98	227	228	10,39	570	1.173.032,93	1.053.285,41	570	571	5,95
228	1.173.825,46	1.053.092,42	228	229	27,61	571	1.173.036,36	1.053.290,27	571	572	2,84
229	1.173.821,12	1.053.119,69	229	230	36,43	572	1.173.038,00	1.053.292,60	572	573	9,22
230	1.173.808,08	1.053.153,71	230	231	14,62	573	1.173.040,57	1.053.301,45	573	574	4,42
231	1.173.802,09	1.053.167,04	231	232	14,65	574	1.173.041,80	1.053.305,69	574	575	8,88
232	1.173.792,35	1.053.177,98	232	233	18,89	575	1.173.042,23	1.053.314,57	575	576	4,23



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
 Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
 de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
 +GRANDE

Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
233	1.173.776,17	1.053.187,72	233	234	20,87	576	1.173.039,88	1.053.318,08	576	577	6,44
234	1.173.756,09	1.053.193,41	234	235	13,97	577	1.173.036,31	1.053.323,44	577	578	7,2
235	1.173.743,20	1.053.198,81	235	236	15,94	578	1.173.031,66	1.053.328,93	578	579	4,82
236	1.173.730,47	1.053.208,40	236	237	13,61	579	1.173.028,71	1.053.332,74	579	580	2,37
237	1.173.724,02	1.053.220,39	237	238	13,5	580	1.173.026,34	1.053.332,92	580	581	4,8
238	1.173.721,93	1.053.233,72	238	239	26,67	581	1.173.022,67	1.053.336,01	581	582	6,14
239	1.173.722,08	1.053.260,39	239	240	23,86	582	1.173.017,19	1.053.338,78	582	583	2,3
240	1.173.725,07	1.053.284,07	240	241	26,01	583	1.173.015,69	1.053.340,53	583	584	3,82
241	1.173.720,58	1.053.309,69	241	242	42,63	584	1.173.012,12	1.053.341,89	584	585	2,37
242	1.173.704,70	1.053.349,25	242	243	22,82	585	1.173.009,82	1.053.341,32	585	586	4,85
243	1.173.692,11	1.053.368,27	243	244	17,54	586	1.173.004,99	1.053.341,81	586	587	3,13
244	1.173.682,07	1.053.382,66	244	245	10,39	587	1.173.003,34	1.053.344,47	587	588	3
245	1.173.677,72	1.053.392,10	245	246	51,73	588	1.173.001,76	1.053.347,02	588	589	2,9
246	1.173.666,49	1.053.442,59	246	247	18,57	589	1.172.999,59	1.053.348,95	589	590	7,02
247	1.173.657,65	1.053.458,93	247	248	36,86	590	1.172.992,88	1.053.351,01	590	591	3,77
248	1.173.629,78	1.053.483,05	248	249	8,72	591	1.172.989,28	1.053.352,12	591	592	3,07
249	1.173.630,53	1.053.491,74	249	250	12,6	592	1.172.986,42	1.053.351,01	592	593	8,41
250	1.173.641,61	1.053.497,73	250	251	7,77	593	1.172.981,51	1.053.357,85	593	594	5,63
251	1.173.648,96	1.053.500,28	251	252	8,65	594	1.172.977,75	1.053.362,03	594	595	4,49
252	1.173.656,60	1.053.504,33	252	253	5,78	595	1.172.979,28	1.053.366,26	595	596	11,21
253	1.173.659,59	1.053.509,27	253	254	5,7	596	1.172.983,09	1.053.376,80	596	597	9,06
254	1.173.659,89	1.053.514,97	254	255	13,98	597	1.172.985,80	1.053.385,44	597	598	9,24
255	1.173.652,70	1.053.526,95	255	256	30,09	598	1.172.986,23	1.053.394,67	598	599	5,65
256	1.173.639,67	1.053.554,07	256	257	22,87	599	1.172.985,51	1.053.400,27	599	600	27,6
257	1.173.627,68	1.053.573,55	257	258	26,93	600	1.172.976,27	1.053.426,28	600	601	1,73
258	1.173.609,40	1.053.593,33	258	259	13,8	601	1.172.975,39	1.053.427,78	601	602	6,21
259	1.173.598,01	1.053.601,12	259	260	17,39	602	1.172.972,24	1.053.433,13	602	603	7,58
260	1.173.585,27	1.053.612,96	260	261	55,49	603	1.172.966,34	1.053.437,89	603	604	6,88
261	1.173.542,27	1.053.648,02	261	262	17,85	604	1.172.959,77	1.053.439,93	604	605	7,21
262	1.173.530,58	1.053.661,51	262	263	22,57	605	1.172.952,56	1.053.439,67	605	606	14,16
263	1.173.516,95	1.053.679,49	263	264	14,84	606	1.172.939,33	1.053.434,63	606	607	10,27
264	1.173.512,75	1.053.693,72	264	265	35,59	607	1.172.934,60	1.053.425,52	607	608	10,67
265	1.173.496,12	1.053.725,19	265	266	8,59	608	1.172.929,56	1.053.416,11	608	609	12,04
266	1.173.489,83	1.053.731,03	266	267	25,22	609	1.172.923,51	1.053.405,70	609	610	15,04
267	1.173.466,15	1.053.739,72	267	268	14,26	610	1.172.915,12	1.053.393,22	610	611	21,09



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
+GRANDE

Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
268	1.173.451,92	1.053.740,62	268	269	12,85	611	1.172.902,33	1.053.376,46	611	612	4,17
269	1.173.439,63	1.053.736,87	269	270	10,28	612	1.172.898,47	1.053.374,88	612	613	4,11
270	1.173.432,44	1.053.729,53	270	271	16,03	613	1.172.895,28	1.053.377,46	613	614	1,24
271	1.173.419,70	1.053.719,79	271	272	29,24	614	1.172.894,32	1.053.378,24	614	615	4,03
272	1.173.391,83	1.053.710,95	272	273	12,97	615	1.172.891,26	1.053.380,86	615	616	14,67
273	1.173.379,25	1.053.714,10	273	274	29,65	616	1.172.880,10	1.053.390,40	616	617	0,4
274	1.173.362,02	1.053.738,22	274	275	18,38	617	1.172.879,83	1.053.390,68	617	618	12,69
275	1.173.350,46	1.053.752,51	275	276	9,14	618	1.172.870,96	1.053.399,75	618	619	0,19
276	1.173.348,51	1.053.743,59	276	277	8,51	619	1.172.870,81	1.053.399,88	619	620	4,45
277	1.173.346,73	1.053.735,26	277	278	8,43	620	1.172.867,44	1.053.402,79	620	621	2,82
278	1.173.344,96	1.053.727,02	278	279	9,49	621	1.172.865,31	1.053.404,64	621	622	5,26
279	1.173.342,97	1.053.717,73	279	280	10,35	622	1.172.860,35	1.053.406,39	622	623	0,65
280	1.173.340,80	1.053.707,61	280	281	5,9	623	1.172.859,73	1.053.406,61	623	624	5,84
281	1.173.339,45	1.053.701,88	281	282	11,87	624	1.172.853,92	1.053.407,22	624	625	0,82
282	1.173.340,04	1.053.690,02	282	283	0,72	625	1.172.853,11	1.053.407,30	625	626	2,14
283	1.173.340,75	1.053.689,85	283	284	1,76	626	1.172.850,98	1.053.407,53	626	627	3,39
284	1.173.340,72	1.053.688,09	284	285	2,89	627	1.172.847,59	1.053.407,34	627	628	1,3
285	1.173.340,39	1.053.685,22	285	286	2,93	628	1.172.846,30	1.053.407,26	628	629	6,2
286	1.173.339,77	1.053.682,35	286	287	0,76	629	1.172.840,11	1.053.406,91	629	630	7,28
287	1.173.339,08	1.053.682,68	287	288	0,86	630	1.172.832,83	1.053.406,76	630	631	0,64
288	1.173.338,80	1.053.681,87	288	289	0,97	631	1.172.832,19	1.053.406,74	631	632	7,49
289	1.173.339,23	1.053.681,00	289	290	14,58	632	1.172.824,91	1.053.404,96	632	633	0,18
290	1.173.345,71	1.053.667,94	290	291	15,19	633	1.172.824,74	1.053.404,92	633	634	5,45
291	1.173.356,70	1.053.657,45	291	292	11,3	634	1.172.819,85	1.053.402,51	634	635	3,25
292	1.173.364,14	1.053.648,95	292	293	2,21	635	1.172.816,94	1.053.401,07	635	636	2,31
293	1.173.366,35	1.053.648,89	293	294	2,57	636	1.172.815,29	1.053.399,45	636	637	8,42
294	1.173.366,12	1.053.646,33	294	295	3,32	637	1.172.809,30	1.053.393,53	637	638	1,93
295	1.173.365,89	1.053.643,02	295	296	0,74	638	1.172.807,92	1.053.392,18	638	639	4,75
296	1.173.365,31	1.053.642,56	296	297	12,53	639	1.172.804,94	1.053.388,49	639	640	1,23
297	1.173.363,66	1.053.630,13	297	298	26,98	640	1.172.803,95	1.053.387,75	640	641	1,49
298	1.173.383,77	1.053.612,14	298	299	14,75	641	1.172.802,76	1.053.386,85	641	642	4,1
299	1.173.393,97	1.053.622,80	299	300	0,95	642	1.172.799,13	1.053.384,94	642	643	0,2
300	1.173.394,62	1.053.623,49	300	301	1,02	643	1.172.798,96	1.053.384,85	643	644	5
301	1.173.395,35	1.053.622,77	301	302	1,91	644	1.172.794,18	1.053.383,35	644	645	2,28
302	1.173.394,37	1.053.621,13	302	303	4,15	645	1.172.791,93	1.053.382,97	645	646	6,29





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
+GRANDE

Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
303	1.173.397,75	1.053.618,72	303	304	1,14	646	1.172.785,73	1.053.381,92	646	647	1,89
304	1.173.398,42	1.053.619,64	304	305	7,52	647	1.172.783,86	1.053.381,61	647	648	2,4
305	1.173.404,83	1.053.615,70	305	306	1,29	648	1.172.781,47	1.053.381,49	648	649	4,08
306	1.173.405,48	1.053.616,82	306	307	2,53	649	1.172.777,40	1.053.381,20	649	650	7,49
307	1.173.407,51	1.053.615,30	307	308	11,85	650	1.172.769,92	1.053.380,68	650	651	16,54
308	1.173.416,65	1.053.607,76	308	309	19,89	651	1.172.753,61	1.053.377,94	651	652	8,54
309	1.173.433,09	1.053.596,57	309	310	8,18	652	1.172.745,15	1.053.376,72	652	653	28,38
310	1.173.439,71	1.053.591,76	310	311	2,26	653	1.172.717,04	1.053.372,83	653	654	4,1
311	1.173.438,43	1.053.589,89	311	312	6,65	654	1.172.716,27	1.053.376,86	654	655	16,73
312	1.173.443,93	1.053.586,14	312	313	2,06	655	1.172.712,67	1.053.393,20	655	656	2,75
313	1.173.445,13	1.053.587,82	313	314	2,54	656	1.172.711,34	1.053.395,61	656	657	2,32
314	1.173.447,19	1.053.586,33	314	315	10,08	657	1.172.709,50	1.053.397,02	657	658	3,77
315	1.173.455,35	1.053.580,43	315	316	5,87	658	1.172.705,93	1.053.398,24	658	659	3,55
316	1.173.459,56	1.053.576,33	316	317	0,59	659	1.172.702,40	1.053.398,55	659	660	9,01
317	1.173.459,43	1.053.575,76	317	318	2,43	660	1.172.693,51	1.053.397,11	660	661	11,54
318	1.173.461,49	1.053.574,46	318	319	2,3	661	1.172.682,39	1.053.394,00	661	662	7,12
319	1.173.463,14	1.053.572,86	319	320	5,12	662	1.172.675,59	1.053.391,90	662	663	4,51
320	1.173.466,81	1.053.569,29	320	321	6,62	663	1.172.671,08	1.053.392,04	663	664	4,99
321	1.173.470,63	1.053.563,88	321	322	5,19	664	1.172.666,31	1.053.393,52	664	665	4,46
322	1.173.468,40	1.053.559,20	322	323	6,81	665	1.172.662,86	1.053.396,35	665	666	6,31
323	1.173.471,13	1.053.552,95	323	324	5,5	666	1.172.659,48	1.053.401,68	666	667	5,84
324	1.173.473,07	1.053.547,81	324	325	4,71	667	1.172.656,59	1.053.406,75	667	668	5,54
325	1.173.476,70	1.053.544,82	325	326	0,71	668	1.172.653,22	1.053.411,15	668	669	5,92
326	1.173.477,17	1.053.544,28	326	327	1,87	669	1.172.649,51	1.053.415,77	669	670	38,11
327	1.173.478,20	1.053.542,72	327	328	0,38	670	1.172.656,09	1.053.378,23	670	671	131,94
328	1.173.478,57	1.053.542,63	328	329	1,96	671	1.172.672,82	1.053.247,35	671	672	13,8
329	1.173.479,66	1.053.541,00	329	330	5,48	672	1.172.659,11	1.053.245,74	672	673	76,68
330	1.173.482,72	1.053.536,46	330	331	2,93	673	1.172.668,54	1.053.169,64	673	674	8,03
331	1.173.484,43	1.053.534,08	331	332	6,87	674	1.172.670,17	1.053.161,78	674	675	3,3
332	1.173.488,92	1.053.528,88	332	333	1,41	675	1.172.670,21	1.053.158,48	675	676	1,05
333	1.173.488,89	1.053.527,47	333	334	4,3	676	1.172.670,29	1.053.157,44	676	677	0,79
334	1.173.485,37	1.053.525,00	334	335	2,35	677	1.172.670,40	1.053.156,65	677	678	0,74
335	1.173.483,45	1.053.523,65	335	336	5,49	678	1.172.670,50	1.053.155,92	678	679	0,84
336	1.173.479,07	1.053.520,34	336	337	7,45	679	1.172.670,66	1.053.155,09	679	680	0,83
337	1.173.473,40	1.053.515,50	337	338	1,35	680	1.172.670,69	1.053.154,26	680	681	1,98



Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia	Punto	Coordenadas Plano Catastral		Linderos		Distancia
	Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta			Este (X)	Norte (Y)	Desde	Hasta	
338	1.173.472,41	1.053.514,58	338	339	3,54	681	1.172.670,97	1.053.152,29	681	682	1,18
339	1.173.469,59	1.053.516,72	339	340	6,02	682	1.172.671,08	1.053.151,12	682	683	9,28
340	1.173.465,19	1.053.512,61	340	341	3,42	683	1.172.673,58	1.053.142,18	683	684	1,86
341	1.173.467,53	1.053.510,11	341	342	1,54	684	1.172.674,08	1.053.140,39	684	685	0
342	1.173.466,39	1.053.509,07	342	343	10,42	685	1.172.674,08	1.053.140,39	685	1	46,01
343	1.173.458,49	1.053.502,27	343	344	2,15	1	1.172.632,29	1.053.159,63			

Las coordenadas georeferenciadas de cada SECTOR del Macroproyecto se encuentran descritas a continuación:

SECTOR CENTRAL		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1.172.632,29	1.053.159,63
2	1.172.646,01	1.053.128,47
3	1.172.666,27	1.053.114,02
4	1.172.673,54	1.053.066,97
5	1.172.673,54	1.053.016,07
6	1.172.677,11	1.053.016,07
7	1.172.680,20	1.052.935,00
8	1.172.687,30	1.052.830,07
9	1.172.692,90	1.052.693,70
10	1.172.694,42	1.052.693,80
11	1.172.699,41	1.052.617,56
12	1.172.701,99	1.052.535,52
13	1.172.774,81	1.052.560,26
14	1.172.774,81	1.052.551,35
15	1.172.846,67	1.052.553,73
16	1.172.920,32	1.052.556,11
17	1.172.988,01	1.052.559,49
18	1.173.061,46	1.052.562,86
19	1.173.133,91	1.052.565,84
20	1.173.206,99	1.052.568,49
21	1.173.279,43	1.052.572,03
22	1.173.353,31	1.052.576,12
23	1.173.426,95	1.052.581,66

SECTOR CENTRAL		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
24	1.173.487,07	1.052.584,48
25	1.173.560,67	1.052.516,04
26	1.173.619,94	1.052.517,63
27	1.173.657,51	1.052.519,22
28	1.173.729,21	1.052.523,71
29	1.173.771,02	1.052.525,30
30	1.173.793,77	1.052.525,83
31	1.173.803,03	1.052.525,04
32	1.173.808,85	1.052.522,39
33	1.173.816,79	1.052.509,69
34	1.173.831,61	1.052.478,47
35	1.173.840,60	1.052.460,48
36	1.173.847,48	1.052.450,42
37	1.173.864,42	1.052.430,31
38	1.173.883,46	1.052.405,44
39	1.173.891,40	1.052.391,16
40	1.173.892,80	1.052.386,51
41	1.173.895,75	1.052.387,71
42	1.173.900,77	1.052.390,46
43	1.173.906,77	1.052.390,78
44	1.173.919,23	1.052.389,81
45	1.173.925,44	1.052.387,86
46	1.173.937,29	1.052.379,98



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
+GRANDE

SECTOR CENTRAL		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
47	1.173.953,93	1.052.373,17
48	1.173.964,43	1.052.373,57
49	1.173.982,92	1.052.385,46
50	1.174.001,47	1.052.398,74
51	1.174.025,60	1.052.416,78
52	1.174.034,34	1.052.420,66
53	1.174.042,11	1.052.421,15
54	1.174.050,74	1.052.419,86
55	1.174.057,46	1.052.416,90
56	1.174.078,52	1.052.406,10
57	1.174.093,08	1.052.406,58
58	1.174.100,85	1.052.411,44
59	1.174.110,56	1.052.423,09
60	1.174.120,22	1.052.435,92
61	1.174.124,23	1.052.442,03
62	1.174.127,48	1.052.454,64
63	1.174.117,38	1.052.455,63
64	1.174.101,94	1.052.457,13
65	1.174.077,34	1.052.459,56
66	1.174.074,74	1.052.459,84
67	1.174.056,45	1.052.461,75
68	1.174.042,70	1.052.463,16
69	1.174.026,61	1.052.464,82
70	1.174.004,57	1.052.466,63
71	1.173.996,60	1.052.467,23
72	1.173.984,62	1.052.468,58
73	1.173.978,07	1.052.470,63
74	1.173.967,83	1.052.476,69
75	1.173.960,28	1.052.485,37
76	1.173.958,79	1.052.488,43
863	1.173.956,09	1.052.502,65
864	1.173.959,06	1.052.536,22
865	1.173.914,51	1.052.609,17
866	1.173.900,03	1.052.617,91
719	1.173.858,88	1.052.652,58

SECTOR CENTRAL		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
720	1.173.846,12	1.052.637,44
721	1.173.831,59	1.052.649,69
722	1.173.798,64	1.052.660,84
723	1.173.640,34	1.052.653,25
724	1.173.588,35	1.052.650,76
725	1.173.483,10	1.052.823,92
725	1.173.461,17	1.052.822,99
726	1.173.456,84	1.052.926,55
727	1.173.394,09	1.052.983,98
728	1.173.151,11	1.052.972,63
729	1.172.967,94	1.052.962,01
730	1.172.907,27	1.052.960,07
732	1.172.901,56	1.052.960,07
733	1.172.900,37	1.053.000,03
734	1.172.915,67	1.052.986,75
735	1.172.974,02	1.052.988,02
736	1.172.967,37	1.053.143,82
686	1.172.967,20	1.053.143,81
551	1.172.965,99	1.053.164,75
552	1.172.965,41	1.053.181,89
554	1.172.963,62	1.053.190,17
555	1.172.962,50	1.053.198,51
556	1.172.962,55	1.053.203,33
557	1.172.962,69	1.053.218,10
558	1.172.962,92	1.053.241,57
559	1.172.962,92	1.053.242,14
560	1.172.962,98	1.053.246,27
561	1.172.964,75	1.053.254,39
562	1.172.973,64	1.053.249,95
563	1.172.980,73	1.053.250,74
564	1.172.983,43	1.053.251,05
565	1.172.990,39	1.053.251,83
566	1.172.992,13	1.053.252,65
567	1.173.008,14	1.053.260,28
568	1.173.015,54	1.053.264,90



SECTOR CENTRAL		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
569	1.173.035,46	1.053.277,38
570	1.173.032,93	1.053.285,41
571	1.173.036,36	1.053.290,27
572	1.173.038,00	1.053.292,60
573	1.173.040,57	1.053.301,45
574	1.173.041,80	1.053.305,69
575	1.173.042,23	1.053.314,57
576	1.173.039,88	1.053.318,08
577	1.173.036,31	1.053.323,44
578	1.173.031,66	1.053.328,93
579	1.173.028,70	1.053.332,74
580	1.173.026,34	1.053.332,92
581	1.173.022,67	1.053.336,01
582	1.173.017,19	1.053.338,78
583	1.173.015,69	1.053.340,53
584	1.173.012,12	1.053.341,89
585	1.173.009,82	1.053.341,32
586	1.173.004,99	1.053.341,81
587	1.173.003,34	1.053.344,47
588	1.173.001,76	1.053.347,02
589	1.172.999,59	1.053.348,95
590	1.172.992,88	1.053.351,01
591	1.172.989,27	1.053.352,12
592	1.172.986,42	1.053.351,01
593	1.172.981,51	1.053.357,85
594	1.172.977,75	1.053.362,03
595	1.172.979,28	1.053.366,26
596	1.172.983,09	1.053.376,80
597	1.172.985,79	1.053.385,44
598	1.172.986,23	1.053.394,67
599	1.172.985,51	1.053.400,27
600	1.172.976,27	1.053.426,28
601	1.172.975,39	1.053.427,78
602	1.172.972,24	1.053.433,13
603	1.172.966,34	1.053.437,89

SECTOR CENTRAL		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
604	1.172.959,77	1.053.439,93
605	1.172.952,56	1.053.439,67
606	1.172.939,33	1.053.434,63
607	1.172.934,60	1.053.425,52
608	1.172.929,56	1.053.416,11
609	1.172.923,51	1.053.405,70
610	1.172.915,12	1.053.393,22
611	1.172.902,33	1.053.376,46
612	1.172.898,47	1.053.374,88
613	1.172.895,28	1.053.377,46
614	1.172.894,32	1.053.378,24
615	1.172.891,26	1.053.380,86
616	1.172.880,10	1.053.390,40
617	1.172.879,83	1.053.390,68
618	1.172.870,95	1.053.399,75
619	1.172.870,81	1.053.399,88
620	1.172.867,44	1.053.402,79
621	1.172.865,31	1.053.404,64
622	1.172.860,34	1.053.406,39
623	1.172.859,73	1.053.406,61
624	1.172.853,92	1.053.407,22
625	1.172.853,11	1.053.407,30
626	1.172.850,98	1.053.407,53
627	1.172.847,59	1.053.407,33
628	1.172.846,30	1.053.407,26
629	1.172.840,11	1.053.406,91
630	1.172.832,83	1.053.406,76
631	1.172.832,19	1.053.406,74
632	1.172.824,91	1.053.404,96
633	1.172.824,74	1.053.404,92
634	1.172.819,85	1.053.402,51
635	1.172.816,94	1.053.401,07
636	1.172.815,29	1.053.399,45
637	1.172.809,29	1.053.393,53
638	1.172.807,92	1.053.392,18



SECTOR CENTRAL		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
639	1.172.804,93	1.053.388,49
640	1.172.803,95	1.053.387,75
641	1.172.802,76	1.053.386,85
642	1.172.799,13	1.053.384,94
643	1.172.798,96	1.053.384,85
644	1.172.794,18	1.053.383,35
645	1.172.791,93	1.053.382,97
646	1.172.785,73	1.053.381,92
647	1.172.783,86	1.053.381,61
648	1.172.781,47	1.053.381,49
649	1.172.777,40	1.053.381,20
650	1.172.769,92	1.053.380,68
651	1.172.753,61	1.053.377,94
652	1.172.745,15	1.053.376,72
653	1.172.717,04	1.053.372,83
654	1.172.716,27	1.053.376,86
655	1.172.712,67	1.053.393,20
656	1.172.711,34	1.053.395,61
657	1.172.709,50	1.053.397,02
658	1.172.705,93	1.053.398,24
659	1.172.702,39	1.053.398,55
660	1.172.693,51	1.053.397,11
661	1.172.682,39	1.053.394,00
662	1.172.675,59	1.053.391,90

SECTOR CENTRAL		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
663	1.172.671,08	1.053.392,04
664	1.172.666,31	1.053.393,52
665	1.172.662,86	1.053.396,34
666	1.172.659,48	1.053.401,68
667	1.172.656,59	1.053.406,75
668	1.172.653,22	1.053.411,15
669	1.172.649,51	1.053.415,77
670	1.172.656,09	1.053.378,23
671	1.172.672,82	1.053.247,35
672	1.172.659,11	1.053.245,74
673	1.172.668,54	1.053.169,64
674	1.172.670,17	1.053.161,78
675	1.172.670,21	1.053.158,48
676	1.172.670,29	1.053.157,44
677	1.172.670,40	1.053.156,65
678	1.172.670,50	1.053.155,92
679	1.172.670,66	1.053.155,09
680	1.172.670,69	1.053.154,26
681	1.172.670,97	1.053.152,29
682	1.172.671,08	1.053.151,12
683	1.172.673,58	1.053.142,18
684	1.172.674,08	1.053.140,39
685	1.172.674,08	1.053.140,39
1	1.172.632,29	1.053.159,63

SECTOR PAR VIAL AV. COLON		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
693	1.173.249,90	1.053.152,20
694	1.173.263,32	1.053.154,50
695	1.173.272,17	1.053.155,22
696	1.173.287,09	1.053.155,92
697	1.173.305,96	1.053.165,09
698	1.173.320,32	1.053.188,01

SECTOR PAR VIAL AV. COLON		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
699	1.173.320,33	1.053.200,52
700	1.173.335,44	1.053.200,52
701	1.173.339,98	1.053.200,52
702	1.173.339,98	1.053.188,72
703	1.173.355,76	1.053.165,64
704	1.173.369,38	1.053.159,77
705	1.173.430,23	1.053.162,61
706	1.173.447,24	1.053.163,41

SECTOR PAR VIAL AV. COLON		
707	1.173.477,52	1.053.159,70
708	1.173.496,38	1.053.151,68
709	1.173.542,63	1.053.073,04
710	1.173.589,70	1.053.012,83
711	1.173.675,77	1.052.889,63
712	1.173.671,08	1.052.842,79
713	1.173.679,86	1.052.808,00
714	1.173.722,57	1.052.784,88
715	1.173.774,60	1.052.784,01
716	1.173.835,45	1.052.729,23
717	1.173.840,92	1.052.684,38
718	1.173.857,50	1.052.653,74
719	1.173.858,86	1.052.652,59
720	1.173.846,11	1.052.637,45
721	1.173.831,57	1.052.649,70
722	1.173.798,62	1.052.660,84
723	1.173.588,33	1.052.650,77
724	1.173.486,40	1.052.743,99
725	1.173.483,10	1.052.823,92

SECTOR PAR VIAL AV. COLON		
726	1.173.461,17	1.052.822,99
727	1.173.456,84	1.052.926,55
728	1.173.394,09	1.052.983,98
729	1.173.151,11	1.052.972,63
730	1.172.967,94	1.052.962,01
731	1.172.907,27	1.052.960,07
732	1.172.901,56	1.052.960,07
733	1.172.900,37	1.053.000,03
734	1.172.915,67	1.052.986,75
735	1.172.974,02	1.052.988,02
736	1.172.967,37	1.053.143,82
686	1.172.972,05	1.053.143,87
687	1.173.025,74	1.053.088,26
688	1.173.046,54	1.053.086,22
689	1.173.061,46	1.053.086,92
690	1.173.069,78	1.053.087,31
691	1.173.142,20	1.053.105,15
692	1.173.224,30	1.053.143,43
693	1.173.249,90	1.053.152,20

SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
360	1.173.408,26	1.053.527,67
361	1.173.408,09	1.053.528,30
362	1.173.405,05	1.053.527,55
363	1.173.405,17	1.053.527,09
364	1.173.402,48	1.053.526,57
365	1.173.401,14	1.053.526,86
366	1.173.400,61	1.053.528,04
367	1.173.399,54	1.053.528,44
368	1.173.397,86	1.053.529,11
369	1.173.395,86	1.053.529,04
370	1.173.393,85	1.053.529,11
371	1.173.391,51	1.053.529,51
372	1.173.389,63	1.053.529,24

SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
373	1.173.389,83	1.053.528,57
374	1.173.386,69	1.053.526,44
375	1.173.386,79	1.053.525,58
376	1.173.383,51	1.053.524,41
377	1.173.380,42	1.053.523,30
378	1.173.370,46	1.053.523,30
379	1.173.366,86	1.053.524,71
380	1.173.362,28	1.053.526,50
381	1.173.354,09	1.053.520,10
382	1.173.351,96	1.053.517,97
383	1.173.346,00	1.053.516,66
384	1.173.344,33	1.053.519,91
385	1.173.341,53	1.053.518,86



SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
386	1.173.340,89	1.053.524,79
387	1.173.336,76	1.053.523,74
388	1.173.336,83	1.053.523,18
389	1.173.331,92	1.053.522,15
390	1.173.331,26	1.053.526,31
391	1.173.335,22	1.053.527,08
392	1.173.333,73	1.053.533,54
393	1.173.330,21	1.053.533,02
394	1.173.327,34	1.053.532,61
395	1.173.327,34	1.053.538,84
396	1.173.324,48	1.053.549,27
397	1.173.324,28	1.053.550,20
398	1.173.316,46	1.053.548,53
399	1.173.316,50	1.053.547,84
400	1.173.317,73	1.053.541,40
401	1.173.317,29	1.053.541,25
402	1.173.313,90	1.053.541,09
403	1.173.310,02	1.053.538,29
404	1.173.307,50	1.053.536,46
405	1.173.305,77	1.053.534,39
406	1.173.302,51	1.053.533,23
407	1.173.302,10	1.053.534,05
408	1.173.298,93	1.053.533,23
409	1.173.299,24	1.053.530,58
410	1.173.296,88	1.053.529,66

SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
411	1.173.295,26	1.053.529,30
412	1.173.292,67	1.053.527,94
413	1.173.293,51	1.053.525,12
414	1.173.290,95	1.053.524,55
415	1.173.291,55	1.053.520,04
416	1.173.291,94	1.053.518,60
417	1.173.290,42	1.053.517,61
418	1.173.284,37	1.053.513,70
419	1.173.282,68	1.053.510,24
420	1.173.278,34	1.053.501,35
421	1.173.270,84	1.053.485,97
422	1.173.272,69	1.053.473,95
423	1.173.270,84	1.053.467,47
424	1.173.270,84	1.053.461,58
425	1.173.270,64	1.053.450,82
426	1.173.268,99	1.053.441,57
427	1.173.266,66	1.053.434,59
428	1.173.265,29	1.053.430,47
429	1.173.262,10	1.053.424,89
430	1.173.257,89	1.053.417,52
431	1.173.258,44	1.053.410,91
432	1.173.259,63	1.053.403,78
433	1.173.262,52	1.053.394,40
434	1.173.265,76	1.053.383,05
435	1.173.269,06	1.053.374,59

SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
436	1.173.270,66	1.053.371,01
437	1.173.271,05	1.053.370,62
438	1.173.269,64	1.053.369,76
439	1.173.270,19	1.053.367,76
440	1.173.269,10	1.053.367,40

SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
441	1.173.270,55	1.053.363,22
442	1.173.272,01	1.053.363,04
443	1.173.274,37	1.053.355,96
444	1.173.275,46	1.053.353,06
445	1.173.276,55	1.053.348,52



SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
446	1.173.278,01	1.053.347,79
447	1.173.278,37	1.053.346,52
448	1.173.285,44	1.053.347,61
449	1.173.286,56	1.053.340,77
450	1.173.285,42	1.053.336,97
451	1.173.283,79	1.053.331,50
452	1.173.279,99	1.053.321,35
453	1.173.277,55	1.053.314,85
454	1.173.277,21	1.053.314,36
455	1.173.276,46	1.053.314,50
456	1.173.269,96	1.053.312,20
457	1.173.271,33	1.053.306,19
458	1.173.270,46	1.053.305,91
459	1.173.271,36	1.053.300,49
460	1.173.270,55	1.053.298,20
461	1.173.270,22	1.053.297,44
462	1.173.268,06	1.053.297,58
463	1.173.264,40	1.053.297,58
464	1.173.264,26	1.053.292,97
465	1.173.265,08	1.053.292,57
466	1.173.264,80	1.053.288,24
467	1.173.266,08	1.053.287,89
468	1.173.265,46	1.053.286,43
469	1.173.263,65	1.053.283,42
470	1.173.257,94	1.053.277,11
471	1.173.254,18	1.053.273,75
472	1.173.251,99	1.053.272,11
473	1.173.248,46	1.053.270,08
474	1.173.245,15	1.053.267,59
475	1.173.240,39	1.053.264,90
476	1.173.238,26	1.053.263,46
477	1.173.235,21	1.053.261,38
478	1.173.233,05	1.053.259,47
479	1.173.229,65	1.053.256,86
480	1.173.227,93	1.053.256,21

SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
481	1.173.222,79	1.053.253,51
482	1.173.218,44	1.053.253,10
483	1.173.215,84	1.053.252,14
484	1.173.215,07	1.053.254,53
485	1.173.210,84	1.053.253,81
486	1.173.210,63	1.053.252,32
487	1.173.208,09	1.053.252,48
488	1.173.202,91	1.053.253,51
489	1.173.199,50	1.053.253,69
490	1.173.196,36	1.053.253,85
491	1.173.191,20	1.053.255,14
492	1.173.185,36	1.053.255,43
493	1.173.178,99	1.053.255,74
494	1.173.172,94	1.053.260,74
495	1.173.168,40	1.053.256,79
496	1.173.163,78	1.053.256,00
497	1.173.158,20	1.053.251,50
498	1.173.153,97	1.053.248,53
499	1.173.152,57	1.053.250,74
500	1.173.147,45	1.053.248,06
501	1.173.148,97	1.053.244,81
502	1.173.146,06	1.053.243,30
503	1.173.142,67	1.053.240,29
504	1.173.138,59	1.053.235,18
505	1.173.132,78	1.053.228,72
506	1.173.131,70	1.053.226,55
507	1.173.130,39	1.053.223,94
508	1.173.128,90	1.053.220,96
509	1.173.127,02	1.053.217,20
510	1.173.124,27	1.053.211,69
511	1.173.120,97	1.053.205,52
512	1.173.118,08	1.053.202,52
513	1.173.116,08	1.053.200,43
514	1.173.112,90	1.053.197,12
515	1.173.106,83	1.053.190,80



SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
516	1.173.104,86	1.053.187,69
517	1.173.103,48	1.053.185,52
518	1.173.102,01	1.053.182,72
519	1.173.100,41	1.053.178,94
520	1.173.098,62	1.053.174,72
521	1.173.096,92	1.053.170,87
522	1.173.094,64	1.053.166,02
523	1.173.092,96	1.053.163,81
524	1.173.091,86	1.053.163,92
525	1.173.085,94	1.053.160,20
526	1.173.077,23	1.053.153,47
527	1.173.070,76	1.053.149,81
528	1.173.067,69	1.053.151,20
529	1.173.066,19	1.053.147,61
530	1.173.062,87	1.053.146,23
531	1.173.058,38	1.053.143,67
532	1.173.051,99	1.053.140,21
533	1.173.047,09	1.053.137,81
534	1.173.042,32	1.053.135,47
535	1.173.036,89	1.053.133,55
536	1.173.032,02	1.053.131,82
537	1.173.028,15	1.053.130,45
538	1.173.023,23	1.053.127,82
539	1.173.018,78	1.053.125,44
540	1.173.011,15	1.053.121,95
541	1.173.004,62	1.053.135,18
542	1.172.999,81	1.053.136,33
543	1.172.991,49	1.053.135,40
544	1.172.986,86	1.053.140,03
545	1.172.984,43	1.053.140,96
546	1.172.978,29	1.053.143,32
547	1.172.974,84	1.053.144,65
686	1.172.972,05	1.053.143,87
687	1.172.976,31	1.053.130,33
688	1.173.046,54	1.053.086,22

SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
689	1.173.061,46	1.053.086,92
690	1.173.069,78	1.053.087,31
691	1.173.142,20	1.053.105,15
692	1.173.224,30	1.053.143,43
693	1.173.249,90	1.053.152,20
694	1.173.263,32	1.053.154,50
695	1.173.272,17	1.053.155,22
696	1.173.287,09	1.053.155,92
697	1.173.305,96	1.053.165,09
698	1.173.320,32	1.053.188,01
699	1.173.320,33	1.053.200,52
700	1.173.335,44	1.053.200,52
701	1.173.339,98	1.053.200,52
702	1.173.339,98	1.053.188,72
703	1.173.355,76	1.053.165,64
704	1.173.369,38	1.053.159,77
705	1.173.430,23	1.053.162,61
706	1.173.447,24	1.053.163,41
707	1.173.477,52	1.053.159,70
708	1.173.496,38	1.053.151,68
709	1.173.542,63	1.053.073,04
710	1.173.589,70	1.053.012,83
711	1.173.675,77	1.052.889,63
712	1.173.671,08	1.052.842,76
713	1.173.679,86	1.052.808,00
714	1.173.681,51	1.052.810,06
715	1.173.684,61	1.052.813,53
716	1.173.687,71	1.052.816,99
717	1.173.694,53	1.052.821,42
718	1.173.701,87	1.052.829,68
719	1.173.705,62	1.052.836,67
720	1.173.708,10	1.052.841,28
721	1.173.710,57	1.052.847,45
722	1.173.716,63	1.052.858,07
723	1.173.725,29	1.052.872,45



SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
724	1.173.730,05	1.052.878,79
725	1.173.483,10	1.052.823,92
726	1.173.739,30	1.052.897,27
727	1.173.739,42	1.052.898,94
728	1.173.755,96	1.052.903,63
729	1.173.754,81	1.052.910,26
730	1.173.762,07	1.052.910,92
731	1.173.761,09	1.052.926,75
732	1.173.750,61	1.052.934,24
733	1.173.748,27	1.052.947,93
734	1.173.749,26	1.052.950,27
735	1.173.750,91	1.052.950,00
736	1.173.752,71	1.052.954,74
737	1.173.765,95	1.052.950,79
738	1.173.769,58	1.052.963,30
739	1.173.770,50	1.052.966,50
740	1.173.770,69	1.052.970,17
741	1.173.770,82	1.052.972,84
742	1.173.774,32	1.052.990,22
743	1.173.775,85	1.052.998,24
744	1.173.769,84	1.052.998,24
745	1.173.759,41	1.052.999,91
746	1.173.757,98	1.052.998,24
747	1.173.740,10	1.052.998,24
748	1.173.738,64	1.053.002,97
749	1.173.736,87	1.053.007,79
750	1.173.735,62	1.053.011,46
751	1.173.734,05	1.053.016,05
752	1.173.728,82	1.053.026,23
753	1.173.719,38	1.053.039,57
754	1.173.711,24	1.053.082,84
755	1.173.704,28	1.053.088,25
756	1.173.700,86	1.053.091,09
757	1.173.698,15	1.053.093,68
758	1.173.696,96	1.053.094,97

SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
759	1.173.695,25	1.053.096,13
760	1.173.692,55	1.053.095,66
761	1.173.690,13	1.053.088,93
762	1.173.682,35	1.053.079,44
763	1.173.678,63	1.053.073,69
764	1.173.672,16	1.053.074,71
765	1.173.660,70	1.053.075,75
766	1.173.658,51	1.053.076,92
767	1.173.656,72	1.053.078,21
768	1.173.649,66	1.053.082,01
769	1.173.644,45	1.053.082,86
770	1.173.630,80	1.053.087,49
771	1.173.635,75	1.053.091,63
772	1.173.637,79	1.053.093,33
773	1.173.640,69	1.053.095,76
774	1.173.642,93	1.053.097,63
775	1.173.644,79	1.053.099,17
776	1.173.647,39	1.053.101,10
777	1.173.654,16	1.053.107,37
778	1.173.658,94	1.053.111,96
779	1.173.661,98	1.053.115,01
780	1.173.666,10	1.053.122,15
781	1.173.668,85	1.053.128,16
782	1.173.671,41	1.053.135,94
783	1.173.671,09	1.053.147,79
784	1.173.666,51	1.053.179,55
785	1.173.664,91	1.053.201,62
786	1.173.662,60	1.053.233,43
787	1.173.647,98	1.053.268,62
788	1.173.645,29	1.053.276,36
789	1.173.638,59	1.053.288,14
790	1.173.631,75	1.053.293,99
791	1.173.626,51	1.053.297,06
792	1.173.619,86	1.053.299,58
793	1.173.608,64	1.053.299,94



SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
794	1.173.603,21	1.053.298,88
795	1.173.605,25	1.053.304,24
796	1.173.605,80	1.053.305,70
797	1.173.607,35	1.053.314,75
798	1.173.608,40	1.053.320,91
799	1.173.607,40	1.053.334,14
800	1.173.605,37	1.053.343,26
801	1.173.600,90	1.053.350,91
802	1.173.597,68	1.053.354,73
803	1.173.594,67	1.053.358,04
804	1.173.589,36	1.053.363,26
805	1.173.582,90	1.053.367,63
806	1.173.575,29	1.053.371,76
807	1.173.572,45	1.053.373,66
808	1.173.560,96	1.053.385,36
809	1.173.551,84	1.053.390,58
810	1.173.549,25	1.053.392,24
811	1.173.546,67	1.053.393,91
812	1.173.544,37	1.053.395,11
813	1.173.542,07	1.053.396,30
814	1.173.539,70	1.053.398,09
815	1.173.524,55	1.053.382,61
816	1.173.523,33	1.053.381,34
817	1.173.506,26	1.053.374,49
818	1.173.482,09	1.053.370,19
819	1.173.467,11	1.053.367,52
820	1.173.450,23	1.053.360,39
821	1.173.440,00	1.053.348,87
822	1.173.439,34	1.053.347,63
823	1.173.429,45	1.053.328,93
824	1.173.427,48	1.053.323,01
825	1.173.423,42	1.053.310,85
826	1.173.428,48	1.053.307,87
827	1.173.424,31	1.053.293,28
828	1.173.425,50	1.053.286,13

SECTOR LA AVANZADA		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
829	1.173.407,43	1.053.286,28
830	1.173.397,09	1.053.268,79
831	1.173.392,26	1.053.273,56
832	1.173.382,40	1.053.283,29
833	1.173.366,97	1.053.274,37
834	1.173.361,03	1.053.289,55
835	1.173.360,81	1.053.325,54
836	1.173.364,26	1.053.333,69
837	1.173.370,82	1.053.349,17
838	1.173.370,82	1.053.349,18
839	1.173.373,50	1.053.355,51
840	1.173.381,60	1.053.363,64
841	1.173.390,32	1.053.375,04
842	1.173.393,37	1.053.382,25
843	1.173.397,93	1.053.384,27
844	1.173.401,18	1.053.385,72
845	1.173.404,30	1.053.387,11
846	1.173.406,92	1.053.388,27
847	1.173.412,22	1.053.390,62
848	1.173.417,57	1.053.393,07
849	1.173.420,25	1.053.405,60
850	1.173.421,01	1.053.415,16
851	1.173.421,29	1.053.418,71
852	1.173.421,54	1.053.427,71
853	1.173.419,67	1.053.435,09
854	1.173.397,76	1.053.447,03
855	1.173.396,07	1.053.452,24
856	1.173.406,05	1.053.456,29
857	1.173.409,36	1.053.457,63
858	1.173.413,28	1.053.459,22
859	1.173.415,98	1.053.462,53
860	1.173.430,89	1.053.480,73
861	1.173.432,83	1.053.483,11
862	1.173.431,33	1.053.500,46
360	1.173.408,26	1.053.527,67



SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
76	1.173.958,79	1.052.488,43
77	1.173.958,61	1.052.489,45
78	1.173.960,31	1.052.492,50
79	1.173.961,83	1.052.496,10
80	1.173.963,33	1.052.497,95
81	1.173.963,93	1.052.499,06
82	1.173.964,98	1.052.500,43
83	1.173.966,84	1.052.501,98
84	1.173.971,05	1.052.503,93
85	1.173.972,28	1.052.507,27
86	1.173.974,44	1.052.510,07
87	1.173.976,47	1.052.512,19
88	1.173.980,00	1.052.514,94
89	1.173.981,71	1.052.516,48
90	1.173.984,01	1.052.518,55
91	1.173.985,49	1.052.520,92
92	1.173.987,29	1.052.522,27
93	1.173.988,79	1.052.523,41
94	1.173.989,41	1.052.524,09
95	1.173.991,93	1.052.526,85
96	1.173.992,17	1.052.527,12
97	1.173.995,69	1.052.529,92
98	1.173.997,56	1.052.530,86
99	1.173.999,21	1.052.531,49
100	1.174.000,57	1.052.532,09
101	1.174.001,90	1.052.533,36
102	1.174.002,30	1.052.533,75
103	1.174.004,65	1.052.535,63
104	1.174.005,46	1.052.536,47
105	1.174.007,70	1.052.539,25
106	1.174.009,14	1.052.540,33
107	1.174.011,04	1.052.542,26
108	1.174.011,28	1.052.542,49
109	1.174.015,86	1.052.547,69
110	1.174.016,03	1.052.547,89

SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
111	1.174.020,21	1.052.553,96
112	1.174.021,67	1.052.556,61
113	1.174.024,23	1.052.560,46
114	1.174.026,87	1.052.565,24
115	1.174.028,04	1.052.566,25
116	1.174.036,54	1.052.574,34
117	1.174.038,86	1.052.576,12
118	1.174.040,54	1.052.576,78
119	1.174.041,75	1.052.577,52
120	1.174.043,96	1.052.577,58
121	1.174.045,70	1.052.578,04
122	1.174.046,24	1.052.578,19
123	1.174.049,13	1.052.578,94
124	1.174.049,70	1.052.579,09
125	1.174.052,56	1.052.580,37
126	1.174.054,05	1.052.580,89
127	1.174.056,99	1.052.582,17
128	1.174.059,12	1.052.583,10
129	1.174.062,29	1.052.584,02
130	1.174.062,82	1.052.584,17
131	1.174.067,07	1.052.586,32
132	1.174.070,27	1.052.588,76
133	1.174.072,66	1.052.591,35
134	1.174.075,05	1.052.592,47
135	1.174.077,54	1.052.593,77
136	1.174.077,94	1.052.594,31
137	1.174.079,29	1.052.595,58
138	1.174.079,66	1.052.596,75
139	1.174.081,69	1.052.600,51
140	1.174.082,24	1.052.599,93
141	1.174.082,33	1.052.605,52
142	1.174.082,81	1.052.609,12
143	1.174.083,34	1.052.612,65
144	1.174.083,86	1.052.615,05
145	1.174.085,58	1.052.618,04





Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
 Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
 de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
 +GRANDE

SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
146	1.174.087,35	1.052.620,71
147	1.174.088,37	1.052.623,30
148	1.174.087,07	1.052.628,26
149	1.174.086,16	1.052.630,50
150	1.174.085,38	1.052.633,52
151	1.174.084,97	1.052.635,62
152	1.174.084,81	1.052.637,98
153	1.174.085,19	1.052.640,09
154	1.174.086,19	1.052.644,86
155	1.174.086,44	1.052.646,33
156	1.174.086,56	1.052.647,08
157	1.174.087,55	1.052.651,88
158	1.174.090,66	1.052.661,90
159	1.174.092,62	1.052.665,19
160	1.174.094,25	1.052.669,43
161	1.174.096,53	1.052.672,78
162	1.174.097,87	1.052.674,81
163	1.174.098,95	1.052.675,85
164	1.174.100,64	1.052.685,56
165	1.174.101,14	1.052.687,22
166	1.174.101,88	1.052.690,84
167	1.174.103,36	1.052.696,06
168	1.174.104,84	1.052.700,71
169	1.174.107,10	1.052.704,38
170	1.174.108,99	1.052.707,07
171	1.174.112,82	1.052.709,58
172	1.174.116,10	1.052.710,65
173	1.174.118,23	1.052.711,23
174	1.174.120,89	1.052.712,31
175	1.174.123,10	1.052.712,55
176	1.174.125,48	1.052.712,99
177	1.174.128,08	1.052.713,67
178	1.174.130,42	1.052.714,41
179	1.174.132,72	1.052.715,88
180	1.174.135,29	1.052.716,88

SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
181	1.174.136,51	1.052.718,55
182	1.174.137,89	1.052.719,91
183	1.174.139,79	1.052.720,78
184	1.174.142,08	1.052.721,28
185	1.174.145,62	1.052.722,75
186	1.174.149,13	1.052.724,03
187	1.174.152,19	1.052.725,38
188	1.174.155,30	1.052.727,11
189	1.174.157,40	1.052.729,07
190	1.174.159,05	1.052.730,38
191	1.174.161,82	1.052.732,64
192	1.174.162,61	1.052.733,92
193	1.174.164,40	1.052.736,19
194	1.174.170,18	1.052.740,99
195	1.174.159,15	1.052.760,68
196	1.174.149,26	1.052.779,71
197	1.174.141,02	1.052.791,70
198	1.174.125,29	1.052.794,55
199	1.174.099,07	1.052.773,27
200	1.174.084,98	1.052.771,62
201	1.174.071,50	1.052.772,67
202	1.174.055,91	1.052.777,62
203	1.174.049,02	1.052.787,35
204	1.174.041,38	1.052.809,83
205	1.174.027,59	1.052.843,24
206	1.174.017,26	1.052.857,48
207	1.174.007,22	1.052.868,72
208	1.174.003,02	1.052.873,81
209	1.173.998,08	1.052.877,26
210	1.173.986,99	1.052.881,90
211	1.173.957,32	1.052.895,99
212	1.173.952,23	1.052.900,33
213	1.173.948,48	1.052.907,97
214	1.173.927,80	1.052.953,07
215	1.173.927,95	1.052.958,17



SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
216	1.173.931,55	1.052.989,79
217	1.173.931,25	1.053.013,76
218	1.173.929,60	1.053.027,99
219	1.173.924,81	1.053.045,52
220	1.173.917,01	1.053.059,31
221	1.173.904,28	1.053.063,80
222	1.173.890,19	1.053.071,00
223	1.173.868,47	1.053.070,70
224	1.173.853,03	1.053.072,35
225	1.173.844,79	1.053.073,99
226	1.173.833,85	1.053.077,44
227	1.173.829,81	1.053.082,98
228	1.173.825,46	1.053.092,42
229	1.173.821,12	1.053.119,69
230	1.173.808,08	1.053.153,71
231	1.173.802,09	1.053.167,04
232	1.173.792,35	1.053.177,98
233	1.173.776,17	1.053.187,72
234	1.173.756,09	1.053.193,41
235	1.173.743,20	1.053.198,81
236	1.173.730,47	1.053.208,40
237	1.173.724,02	1.053.220,38
238	1.173.721,93	1.053.233,72
239	1.173.722,08	1.053.260,39
240	1.173.725,07	1.053.284,07
241	1.173.720,58	1.053.309,69
242	1.173.704,69	1.053.349,24
243	1.173.692,11	1.053.368,27
244	1.173.682,07	1.053.382,66
245	1.173.677,72	1.053.392,10
246	1.173.666,49	1.053.442,59
247	1.173.657,65	1.053.458,93
248	1.173.629,78	1.053.483,05
249	1.173.630,53	1.053.491,74
250	1.173.641,61	1.053.497,73

SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
251	1.173.648,96	1.053.500,28
252	1.173.656,60	1.053.504,33
253	1.173.659,59	1.053.509,27
254	1.173.659,89	1.053.514,97
255	1.173.652,70	1.053.526,95
256	1.173.639,67	1.053.554,07
257	1.173.627,68	1.053.573,55
258	1.173.609,40	1.053.593,33
259	1.173.598,01	1.053.601,12
260	1.173.585,27	1.053.612,96
261	1.173.542,27	1.053.648,02
262	1.173.530,58	1.053.661,51
263	1.173.516,95	1.053.679,49
264	1.173.512,75	1.053.693,72
265	1.173.496,12	1.053.725,19
266	1.173.489,83	1.053.731,03
267	1.173.466,15	1.053.739,72
268	1.173.451,92	1.053.740,62
269	1.173.439,63	1.053.736,87
270	1.173.432,44	1.053.729,53
271	1.173.419,70	1.053.719,79
272	1.173.391,83	1.053.710,95
273	1.173.379,25	1.053.714,10
274	1.173.362,02	1.053.738,22
275	1.173.350,46	1.053.752,51
276	1.173.348,51	1.053.743,58
277	1.173.346,73	1.053.735,26
278	1.173.344,96	1.053.727,02
279	1.173.342,97	1.053.717,73
280	1.173.340,80	1.053.707,61
281	1.173.339,45	1.053.701,87
282	1.173.340,04	1.053.690,02
283	1.173.340,75	1.053.689,85
284	1.173.340,71	1.053.688,09
285	1.173.340,39	1.053.685,22



SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
286	1.173.339,77	1.053.682,35
287	1.173.339,08	1.053.682,68
288	1.173.338,80	1.053.681,87
289	1.173.339,23	1.053.681,00
290	1.173.345,71	1.053.667,94
291	1.173.356,70	1.053.657,45
292	1.173.364,14	1.053.648,95
293	1.173.366,35	1.053.648,89
294	1.173.366,12	1.053.646,33
295	1.173.365,89	1.053.643,02
296	1.173.365,31	1.053.642,56
297	1.173.363,66	1.053.630,13
298	1.173.383,77	1.053.612,14
299	1.173.393,97	1.053.622,80
300	1.173.394,62	1.053.623,49
301	1.173.395,35	1.053.622,77
302	1.173.394,37	1.053.621,13
303	1.173.397,75	1.053.618,72
304	1.173.398,42	1.053.619,64
305	1.173.404,83	1.053.615,70
306	1.173.405,48	1.053.616,81
307	1.173.407,51	1.053.615,30
308	1.173.416,65	1.053.607,76
309	1.173.433,09	1.053.596,57
310	1.173.439,71	1.053.591,76
311	1.173.438,43	1.053.589,89
312	1.173.443,93	1.053.586,14
313	1.173.445,13	1.053.587,82
314	1.173.447,19	1.053.586,33
315	1.173.455,35	1.053.580,43
316	1.173.459,56	1.053.576,33
317	1.173.459,43	1.053.575,76
318	1.173.461,49	1.053.574,46
319	1.173.463,14	1.053.572,86
320	1.173.466,81	1.053.569,29

SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
321	1.173.470,63	1.053.563,88
322	1.173.468,40	1.053.559,20
323	1.173.471,13	1.053.552,95
324	1.173.473,07	1.053.547,81
325	1.173.476,70	1.053.544,82
326	1.173.477,17	1.053.544,28
327	1.173.478,20	1.053.542,72
328	1.173.478,57	1.053.542,63
329	1.173.479,66	1.053.541,00
330	1.173.482,72	1.053.536,46
331	1.173.484,43	1.053.534,08
332	1.173.488,92	1.053.528,88
333	1.173.488,89	1.053.527,47
334	1.173.485,37	1.053.525,00
335	1.173.483,45	1.053.523,64
336	1.173.479,06	1.053.520,33
337	1.173.473,40	1.053.515,49
338	1.173.472,41	1.053.514,58
339	1.173.469,59	1.053.516,72
340	1.173.465,19	1.053.512,61
341	1.173.467,52	1.053.510,11
342	1.173.466,39	1.053.509,07
343	1.173.458,49	1.053.502,27
344	1.173.456,91	1.053.500,81
345	1.173.454,56	1.053.500,99
346	1.173.454,59	1.053.502,29
347	1.173.448,30	1.053.503,20
348	1.173.447,28	1.053.502,41
349	1.173.441,33	1.053.499,90
350	1.173.435,91	1.053.501,60
360	1.173.408,26	1.053.527,67
862	1.173.431,33	1.053.500,46
861	1.173.432,83	1.053.483,11
860	1.173.430,89	1.053.480,73
859	1.173.415,98	1.053.462,53



SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
858	1.173.413,28	1.053.459,22
857	1.173.409,36	1.053.457,63
856	1.173.406,05	1.053.456,29
855	1.173.396,07	1.053.452,24
854	1.173.397,76	1.053.447,03
853	1.173.419,67	1.053.435,09
852	1.173.421,54	1.053.427,71
851	1.173.421,29	1.053.418,71
850	1.173.421,01	1.053.415,16
849	1.173.420,25	1.053.405,60
848	1.173.417,57	1.053.393,07
847	1.173.412,22	1.053.390,62
846	1.173.406,92	1.053.388,27
845	1.173.404,30	1.053.387,11
844	1.173.401,18	1.053.385,72
843	1.173.397,93	1.053.384,27
842	1.173.393,37	1.053.382,25
841	1.173.390,32	1.053.375,04
840	1.173.381,60	1.053.363,64
839	1.173.373,50	1.053.355,51
838	1.173.370,82	1.053.349,18
837	1.173.370,82	1.053.349,17
836	1.173.364,26	1.053.333,69
835	1.173.360,81	1.053.325,54
834	1.173.361,03	1.053.289,55
833	1.173.366,97	1.053.274,37
832	1.173.382,40	1.053.283,29
831	1.173.392,26	1.053.273,56
830	1.173.397,09	1.053.268,79
829	1.173.407,43	1.053.286,28
828	1.173.425,50	1.053.286,13
827	1.173.424,31	1.053.293,28
826	1.173.428,48	1.053.307,87
825	1.173.423,42	1.053.310,85
824	1.173.427,48	1.053.323,01

SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
823	1.173.429,45	1.053.328,93
822	1.173.439,34	1.053.347,63
821	1.173.440,00	1.053.348,87
820	1.173.450,23	1.053.360,39
819	1.173.467,11	1.053.367,52
818	1.173.482,09	1.053.370,19
817	1.173.506,26	1.053.374,49
816	1.173.523,33	1.053.381,34
815	1.173.524,55	1.053.382,61
814	1.173.539,70	1.053.398,09
813	1.173.542,07	1.053.396,30
812	1.173.544,37	1.053.395,11
811	1.173.546,67	1.053.393,91
810	1.173.549,25	1.053.392,24
809	1.173.551,84	1.053.390,58
808	1.173.560,96	1.053.385,36
807	1.173.572,45	1.053.373,66
806	1.173.575,29	1.053.371,76
805	1.173.582,90	1.053.367,63
804	1.173.589,36	1.053.363,26
803	1.173.594,67	1.053.358,04
802	1.173.597,68	1.053.354,73
801	1.173.600,90	1.053.350,91
800	1.173.605,37	1.053.343,26
799	1.173.607,40	1.053.334,14
798	1.173.608,40	1.053.320,91
797	1.173.607,35	1.053.314,75
796	1.173.605,80	1.053.305,70
795	1.173.605,25	1.053.304,24
794	1.173.603,21	1.053.298,88
793	1.173.608,64	1.053.299,94
792	1.173.619,86	1.053.299,58
791	1.173.626,51	1.053.297,06
790	1.173.631,75	1.053.293,99
789	1.173.638,59	1.053.288,14



SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
788	1.173.645,29	1.053.276,36
787	1.173.647,98	1.053.268,62
786	1.173.662,60	1.053.233,43
785	1.173.664,91	1.053.201,62
784	1.173.666,51	1.053.179,55
783	1.173.671,09	1.053.147,79
782	1.173.671,41	1.053.135,94
781	1.173.668,85	1.053.128,16
780	1.173.666,10	1.053.122,15
779	1.173.661,98	1.053.115,01
778	1.173.658,94	1.053.111,96
777	1.173.654,16	1.053.107,37
776	1.173.647,39	1.053.101,10
775	1.173.644,79	1.053.099,17
774	1.173.642,93	1.053.097,63
773	1.173.640,69	1.053.095,76
772	1.173.637,79	1.053.093,33
771	1.173.635,75	1.053.091,63
770	1.173.630,80	1.053.087,49
769	1.173.644,45	1.053.082,86
768	1.173.649,66	1.053.082,01
767	1.173.656,72	1.053.078,21
766	1.173.658,51	1.053.076,92
765	1.173.660,70	1.053.075,75
764	1.173.672,16	1.053.074,71
763	1.173.678,63	1.053.073,69
762	1.173.682,35	1.053.079,44
761	1.173.690,13	1.053.088,93
760	1.173.692,55	1.053.095,66
759	1.173.695,25	1.053.096,13
758	1.173.696,96	1.053.094,97
757	1.173.698,15	1.053.093,68
756	1.173.700,86	1.053.091,09
755	1.173.704,28	1.053.088,25
754	1.173.711,24	1.053.082,84

SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
753	1.173.719,38	1.053.039,57
752	1.173.728,82	1.053.026,23
751	1.173.734,05	1.053.016,05
750	1.173.735,62	1.053.011,46
749	1.173.736,87	1.053.007,79
748	1.173.738,64	1.053.002,97
747	1.173.740,10	1.052.998,24
746	1.173.757,98	1.052.998,24
745	1.173.759,41	1.052.999,91
744	1.173.769,84	1.052.998,24
743	1.173.775,85	1.052.998,24
742	1.173.774,32	1.052.990,22
741	1.173.770,82	1.052.972,84
740	1.173.770,69	1.052.970,17
739	1.173.770,50	1.052.966,50
738	1.173.769,58	1.052.963,30
737	1.173.765,95	1.052.950,79
736	1.173.752,71	1.052.954,74
735	1.173.750,91	1.052.950,00
734	1.173.749,26	1.052.950,27
733	1.173.748,27	1.052.947,93
732	1.173.750,61	1.052.934,24
731	1.173.761,09	1.052.926,75
730	1.173.762,07	1.052.910,92
729	1.173.754,81	1.052.910,26
728	1.173.755,96	1.052.903,63
727	1.173.739,42	1.052.898,94
726	1.173.739,30	1.052.897,27
725	1.173.483,10	1.052.823,92
724	1.173.730,05	1.052.878,79
723	1.173.725,29	1.052.872,45
722	1.173.716,63	1.052.858,07
721	1.173.710,57	1.052.847,45
720	1.173.708,10	1.052.841,28
719	1.173.705,62	1.052.836,67



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
+GRANDE

SECTOR PARQUE OLIVARES		
PUNTO	Coordenadas Plano Catastral	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
718	1.173.701,87	1.052.829,68
717	1.173.694,53	1.052.821,42
716	1.173.687,71	1.052.816,99
715	1.173.684,61	1.052.813,53
714	1.173.681,51	1.052.810,06
713	1.173.679,86	1.052.808,00
714	1.173.722,57	1.052.784,88
715	1.173.774,60	1.052.784,01
716	1.173.835,45	1.052.729,23
717	1.173.840,92	1.052.684,38
718	1.173.857,50	1.052.653,74
719	1.173.858,86	1.052.652,59
866	1.173.900,03	1.052.617,91
865	1.173.914,51	1.052.609,17
864	1.173.959,06	1.052.536,22
863	1.173.956,09	1.052.502,65
76	1.173.958,79	1.052.488,43





**Parágrafo:** La identificación de los predios incluidos en el área de planificación del Macroproyecto, se encuentra en el “Anexo 2 Estructura Predial formulación MISN” que hace parte integral del Documento Técnico de Soporte, acompañado del plano denominado “M-02\_DELIMITACION DEL MACROPROYECTO”, y la delimitación por sectores se encuentra definido en el plano denominado “M-02A\_DELIMITACION POR SECTORES DEL MACROPROYECTO”.

## 5 ESTUDIO AMBIENTAL

No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.

## 6 ESTUDIOS TÉCNICOS DE SOPORTE

### 6.1 ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO.

No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.

### 6.2 ESTUDIO PAISAJÍSTICO.

No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.

### 6.3 ESTUDIO GEOLOGÍA Y SUELO.

No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.

### 6.4 ESTUDIO DE TRÁNSITO.

Se anexa Estudio de Movilidad realizado para la modificación por el Municipio de Manizales. (DTS-ANEXO 2-ESTUDIO DE MOVILIDAD)

### 6.5 TOPOGRAFÍA (PLANO M-05).

No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.



## 7 FORMULACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA (PLANO M-08)

### 7.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.

### 7.2 SISTEMA DE MOVILIDAD.

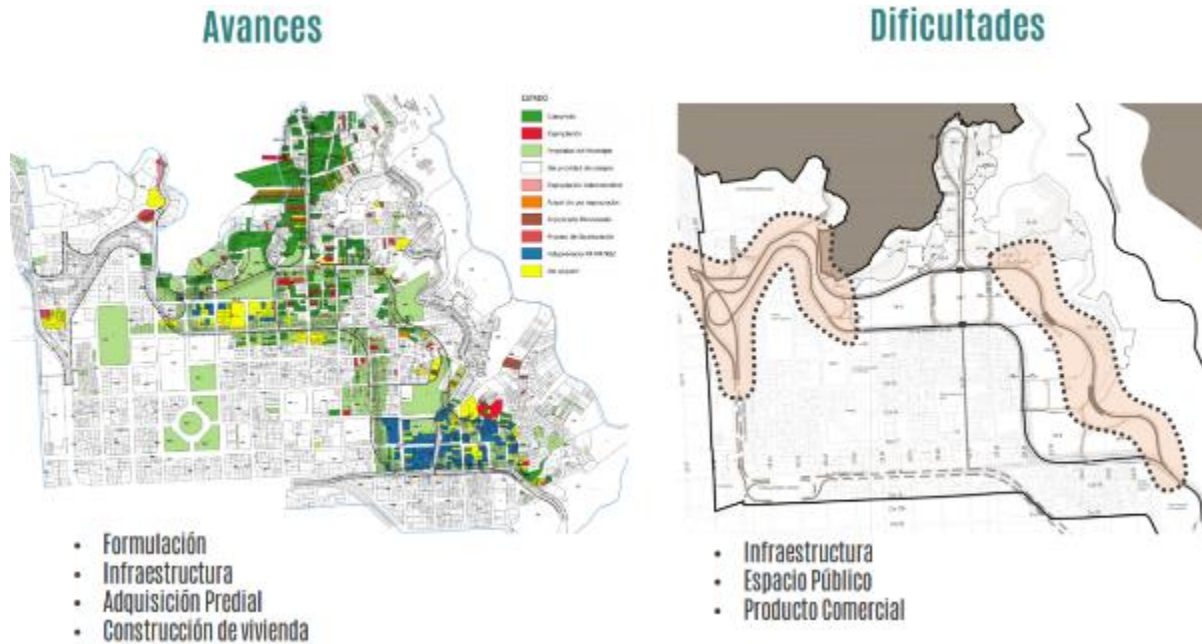
De acuerdo con el trazado de la Avenida Colón, el cual en su diseño incorpora tramos en la parte oriental que por su topografía y diseño se le ha dificultado a la administración municipal su construcción por los costos asociados a la estructura en muros de contención y puentes vehiculares de gran tamaño, se requiere eliminar unos tramos incorporados en los planos del MISN. Por otra parte, la dificultad de compra de suelo en el tramo occidental, área de actividad económica de ferreteros, se hace necesario ajustar su trazado, con el fin de tocar los más mínimo los predios ya consolidados.

### SISTEMA VIAL – AV. COLON

El MISN San José promueve el mejoramiento, la densificación y la cualificación urbanística y ambiental de la ciudad edificada por medio de acciones urbanísticas diferenciadas, en el cumplimiento de citado objetivo, el Macroproyecto avanzó con éxito en la etapa de formulación y parcialmente en la etapa de ejecución.

La estructura espacial del MISN está constituida por un nodo de equipamientos y espacio público construido y propuesto que propende la concentración de actividades recreo-deportivas complementada por una red peatonal y de ciclorutas dispuesta en la totalidad del proyecto.

El esfuerzo de la administración municipal en la ejecución del MISN se ve reflejada principalmente en la adquisición predial para la construcción del Sector de la Avanzada y de las fajas para la construcción de infraestructura de la Avenida Colón en el sector que lleva el mismo nombre y predios colindantes a la avenida que hacen parte del sector central.



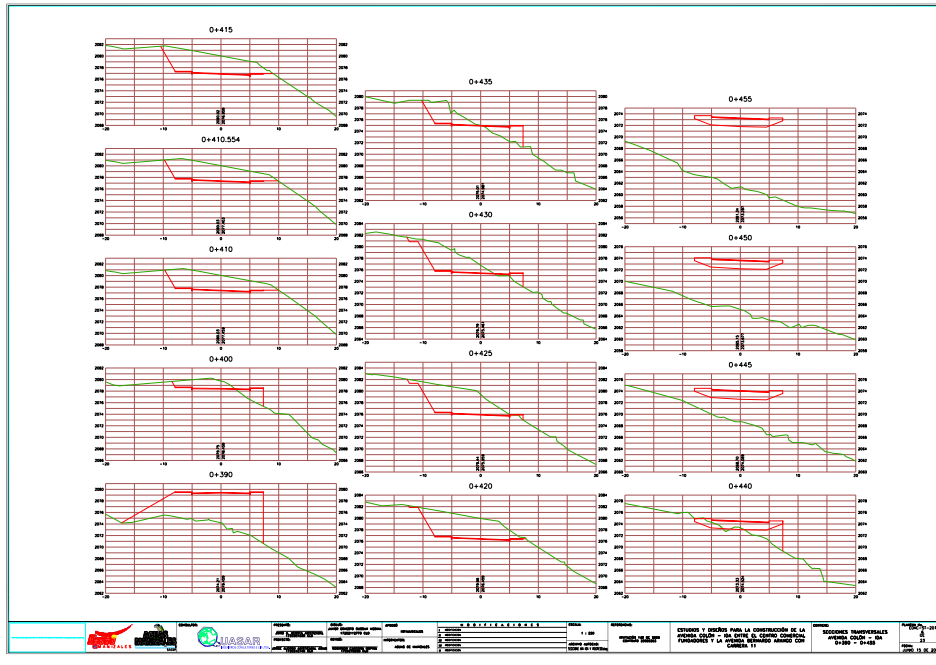
*Ilustración 3. Avances y dificultades del MISN San José  
 Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*

Actualmente, el proyecto presenta dificultades principalmente: (i) En la gestión predial para la adquisición del suelo que permitan la construcción de espacio público efectivo en el sector occidental (UE H), y la construcción de la infraestructura vial de la Avenida Colón; (ii) La construcción de Avenida Colón sector oriental por imposibilidad topográfica.

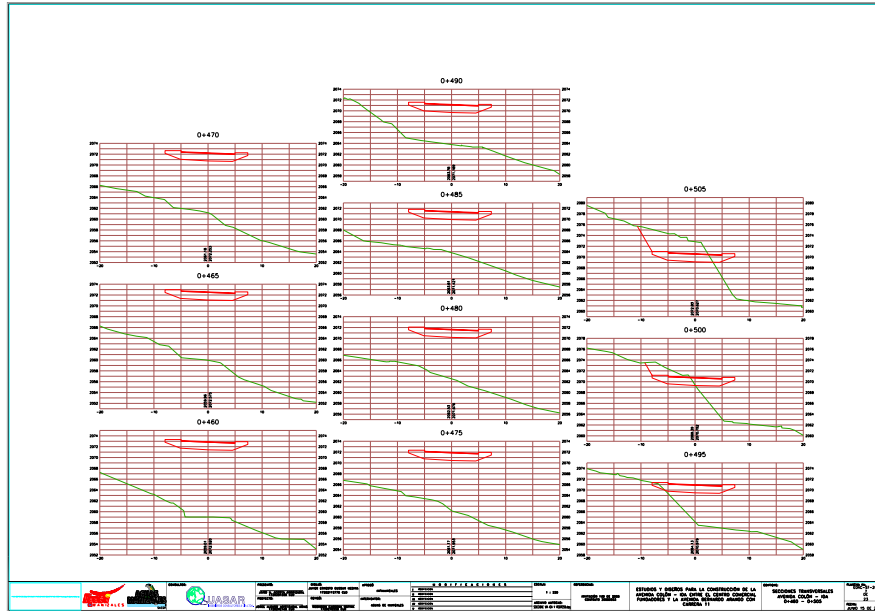
La imposibilidad topográfica, se advierte en el diseño geométrico realizado por la firma Qasar Ingenieros y Consultores y CIA Ltda; contrato realizado por INFIMANIZALES, cuyo objeto fue “Estudios y diseños para la construcción de la Avenida Colón entre el centro comercial fundadores y la avenida bernardo Arango con carrera 11”, específicamente en el tramo comprendido entre la abscisa 0+390 hasta la 0+845 (localizadas en los cuadrantes de la siguiente imagen).



**Secciones 0+390 a 0+455**

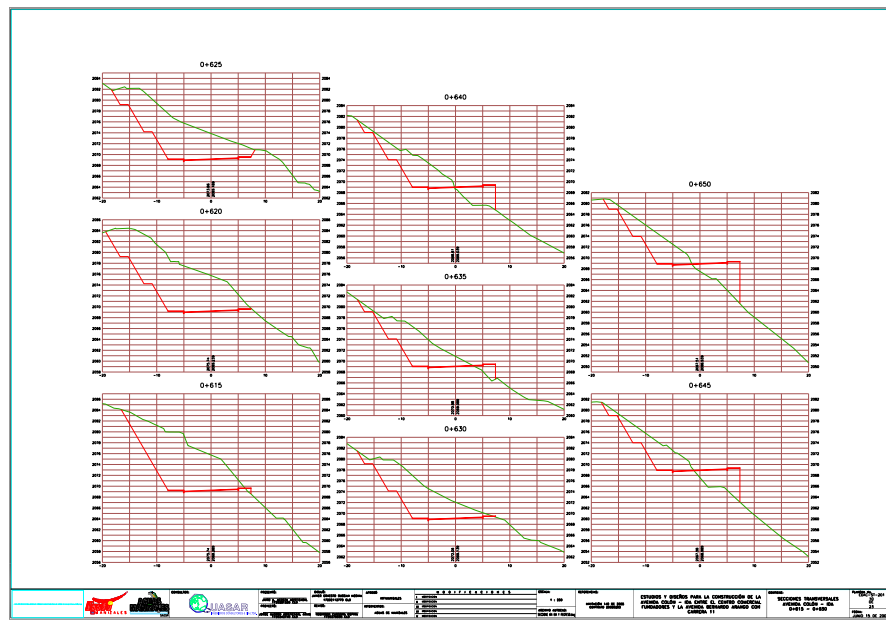


**Secciones 0+460 a 0+505**

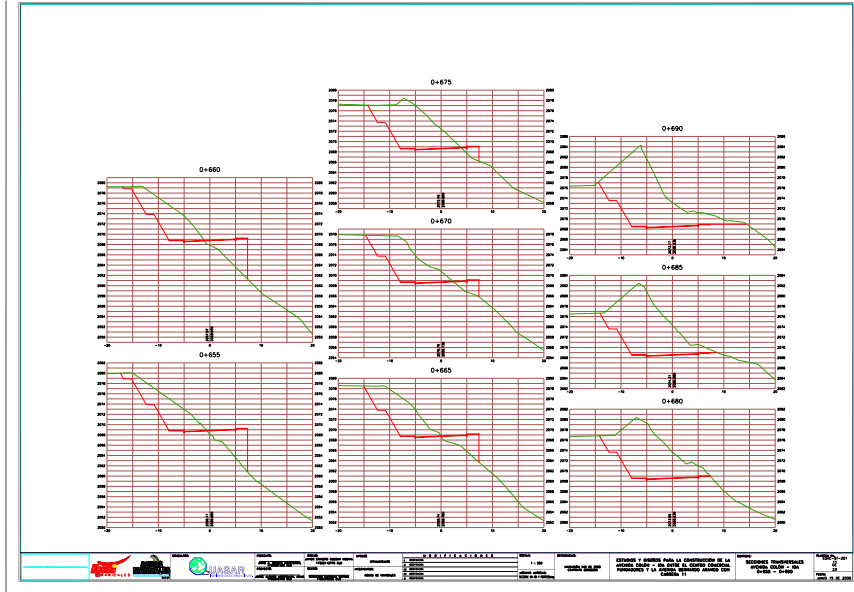


Desde la abscisa 0+430 hasta la 0+495 se debe construir muros de contención y puentes vehiculares por más de 65 metros lineales, encareciendo la inversión por parte de la ciudad.

**Secciones de la 0+615 a 0+650**

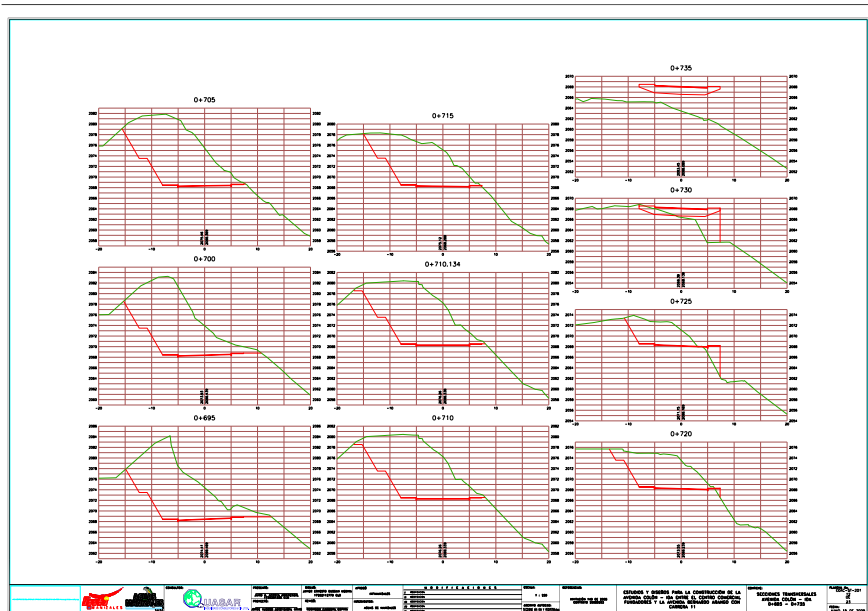


**Secciones de la 0+655 a 0+690**



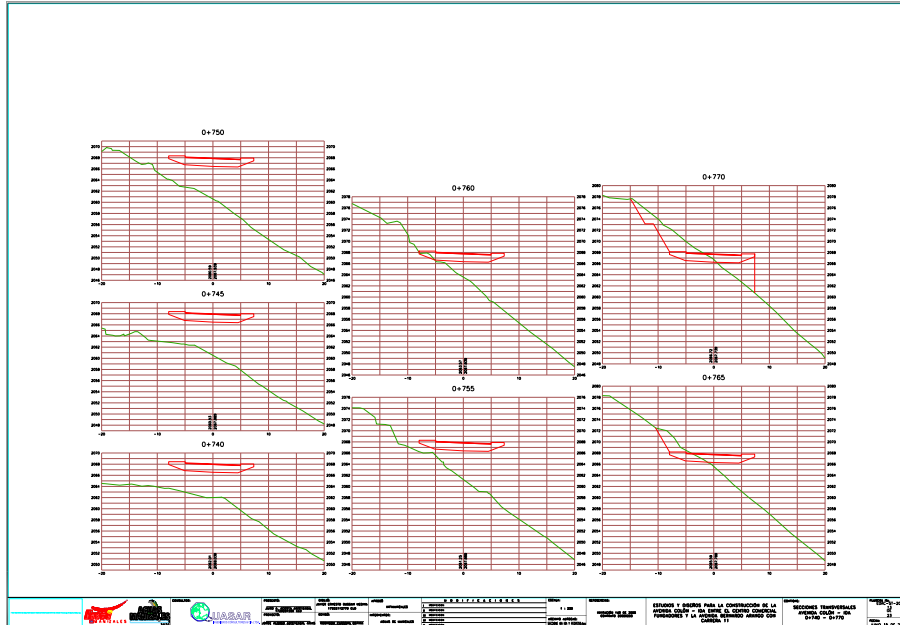
Se deben construir 40 metros lineales de muros de contención para estabilizar la vía, conforme al diseño y la topografía natural del terreno, a partir de la abscisa 0+635 hasta la 0+675,

**Secciones desde la 0+695 a la 0+735**

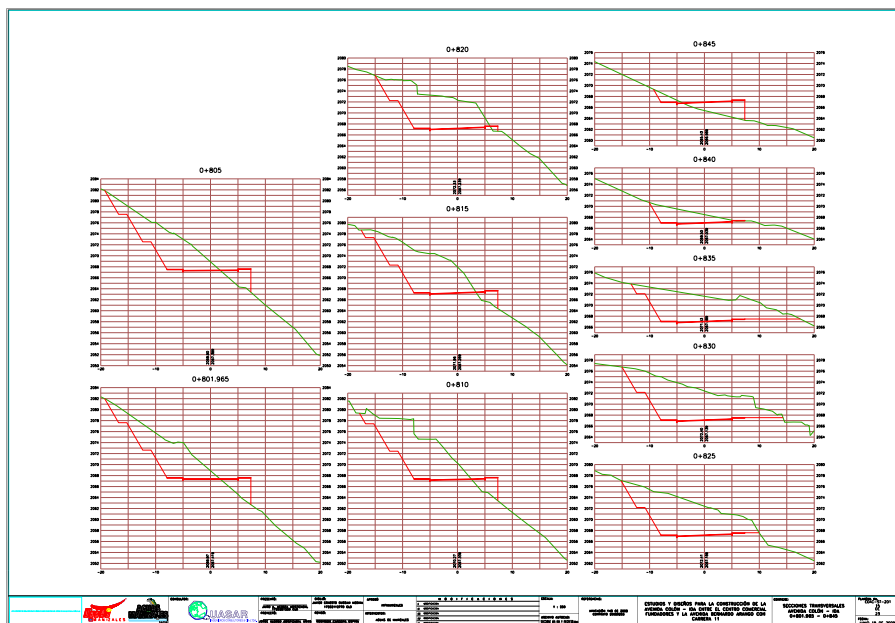




Secciones desde la 0+740 a la 0+770



Secciones desde la 0+801 a la 0+845



Se deben construir 90 metros lineales de muros de contención para estabilizar la vía, de conformidad con el diseño y la topografía natural del terreno, a partir de la abscisa 0+720 hasta la 0+810, y desde la abscisa 0+735 hasta la 0+765, puentes vehiculares.

La dificultad topográfica y el diseño de planta perfil con las secciones viales de la Avenida Colón, evidencia que el tramo nororiental de la vía tenga un costo extremadamente alto para la ciudad de Manizales, para lo cual, se propone la eliminación de los mencionados tramos.

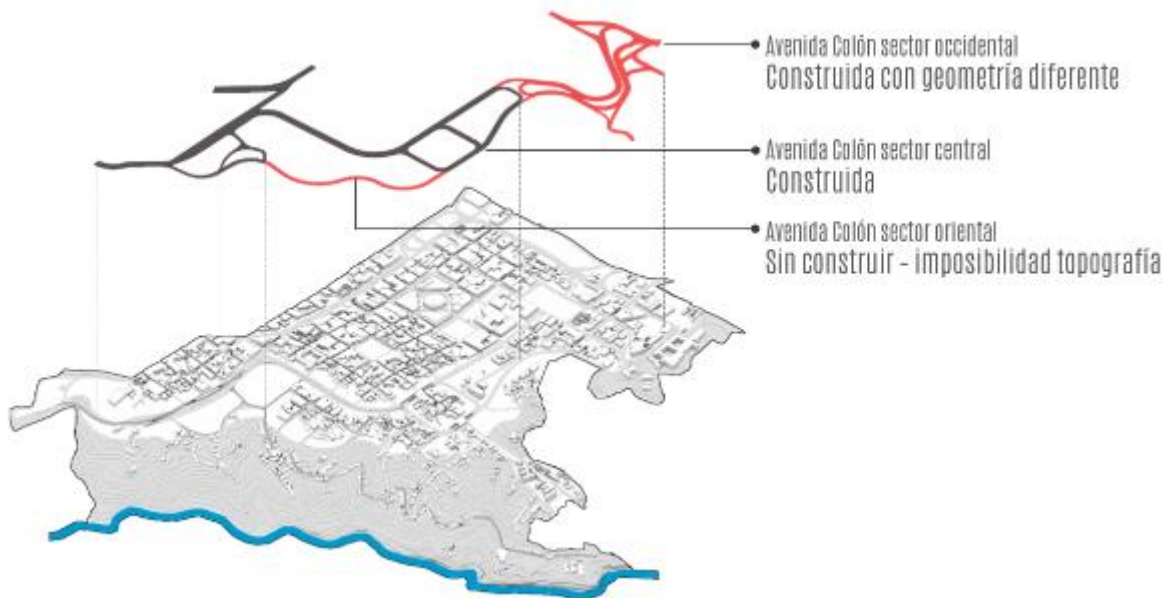


Ilustración 4. Avances y dificultades sistema vial del MISN San José

Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020

El tramo de la Avenida Colón sector Occidental está planteado con una geometría diferente, puesto que la propuesta anterior dificultaba la concreción del proyecto principalmente por: (i) Trazado de la Vía y (ii) Adquisición y Gestión Predial.

- (i) Con relación al Trazado de la vía, toda vez que el tramo occidental de la Avenida Colón se ha venido construyendo con una geometría diferente, la cual prioriza el trazado original de damero brindando una continuidad del área con la lógica de centro histórico. Así mismo, el cambio de la configuración de la avenida privilegia la conexión de los equipamientos del norte, como la Universidad de Manizales, con el centro tradicional. Es por ello, que se propone cambiar dichas áreas del sector del par vial al sector central.
- (ii) Con relación a la adquisición y gestión predial, ya que el trazado anterior implicaba la adquisición de un gran número de predios del sector de los ferreteros (con un área aproximada de 43.339 m<sup>2</sup>), el cual presenta un alto grado de concentración y consolidación de estos usos, lo que dificulta la negociación con los propietarios, además de los altos costos para la compra y gestión de los

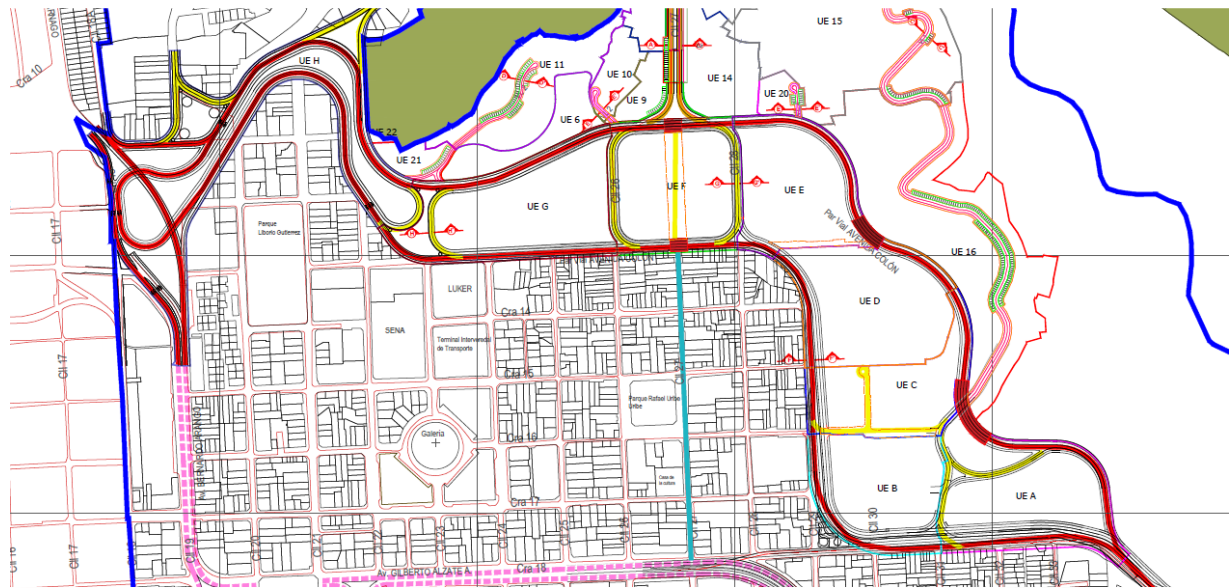
predios de esta zona, los cuales ascienden a un valor aproximado de \$56.328.913.526 a precios de 2021 (este valor incluye la compra del suelo y los costos de gestión asociada: compensaciones, demoliciones, tenencia, etc).

Si bien estos costos necesarios para la ejecución de la Avenida Colón no hacen parte de las cargas directas asignadas a los sectores Avanzada y Par Vial para ser cubiertas vía aprovechamientos, sí se contemplan como un costo dentro de los Proyectos Estratégicos del Macroproyecto, los cuales deben ser financiados a cargo del Municipio.

Es por todo lo anterior, que se propone cambiar dichas áreas del sector del par vial al sector Central cuya norma es el POT vigente.

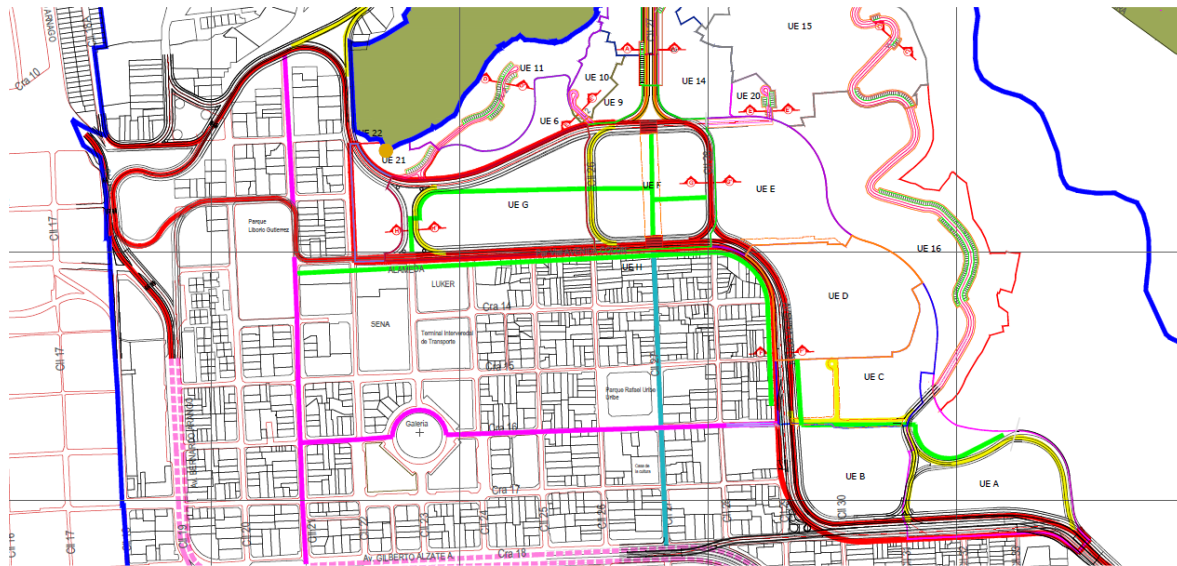
Acorde a lo anterior, se ajustan todos los planos que vinculan el Par Vial – Avenida Colon. Se redelimita los sectores mencionados y se ajustan las Unidades de Ejecución Urbanística en especial la Unidad de Ejecución H, tal como se muestra en los planos 3 y 4.

### Plano 3. Diseño PAR VIAL VIEGENTE.



Fuente. Plano M6 – Sistema de Movilidad, Resolución 0544 de 2017.

#### Plano 4. Diseño PAR VIAL PROYECTADO.



Fuente. Elaboración propia. M-06\_SISTEMA DE MOVILIDAD

Igualmente, se ajusta el cuadro de áreas urbanísticas, por dos aspectos, 1). Sendero de espacio público – antes corredor vial Av. Colón entre la abscisa 0+390 hasta la 0+845. 2). Ajuste al diseño del Par Vial en la Unidad de Ejecución H.

**Finalmente, se soporta esta información con el Estudio de Tránsito y Movilidad que hace se Anexa al presente DTS.**

**Nota: De acuerdo con este estudio de Tránsito y Movilidad, el acceso a las manzanas correspondientes a las áreas útiles del Sector Par Vial Av. Colón se deberá efectuarse por una Bahía o vía de desaceleración o una vía del plan vial local.**

#### TOD NAMA MANIZALES

Producto de lo anterior, y en búsqueda de mejorar el sistema de movilidad del MISN, el Municipio de Manizales ha solicitado a Findeter hacer parte del estudio de Prefactibilidad para el TOD-NAMA que impacta tanto el Espacio Público como el Sistema Vial de la ciudad. Dicho proyecto contempla la solución de movilidad peatonal y modos sostenibles en vías que hacen parte del área de planificación del MISN San José, específicamente en el Sector Central, no obstante, esta administración municipal, y de acuerdo con el alcance de esta modificación, la Alcaldía de Manizales se encuentra articulando dicha iniciativa con Findeter y las demás entidades de cooperación internacional para la incorporación del alcance del crédito para la ejecución de la Alameda como espacio público efectivo y que se describe en el presente DTS.



Según el documento el programa de COLOMBIA TOD-NAMA, (Anexo 04-Brochure Manizales - FINDETER), el cual se define a continuación:

*“(...) La Colombia TOD – NAMA es un NAMA de Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible (DOTS – TCD por sus siglas en inglés) que tiene por objetivo transformar el modelo de estructura urbana y de movilidad en las ciudades del país. Este modelo pretende mejorar la calidad de vida urbana, ayudar en la sostenibilidad financiera de los sistemas de transporte, generar eficiencia en el uso de la infraestructura y genera una disminución en las emisiones de gases efecto invernadero relacionados con el uso de combustibles fósiles para los desplazamientos. El principal objetivo de la Colombia TOD – NAMA es adaptar la política de desarrollo urbano a nivel nacional, por medio de la implementación de modelos TOD que sean técnica y financieramente viables.*

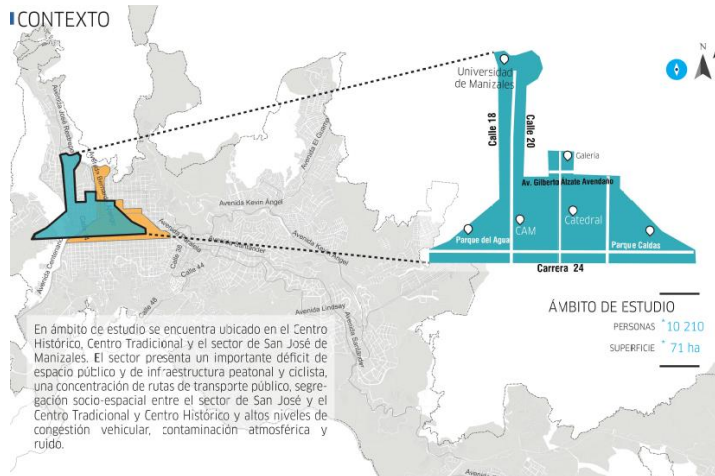
*Para lograr esto, CIUDAT, con recursos de cooperación internacional dentro de los cuales se destaca la contribución de USAID, AFD-FFEM, WRI, WWF y de la NAMA Facility, realiza estudios de política nacional que permite cerrar las brechas económicas, legales y logísticas frente a desarrollos urbanos no convencionales en el país.*

*Se pretende desarrollar como mínimo tres proyectos piloto en ciudades colombianas para demostrar el potencial de la iniciativa, y así servir de plataforma para la replicación de este tipo de iniciativas en todo el marco nacional.*

*El modelo de cooperación financiera de la Colombia TOD-NAMA, específico para la implementación de tres proyectos piloto, cuenta con recursos no reembolsables para financiar parte de los estudios de factibilidad, y con recursos para subsidiar la tasa de interés de los proyectos, ofreciendo opciones de crédito mucho más favorables que las que ofrece el mercado convencional. (...)”*

El área de impacto actual del estudio es la siguiente:





Fuente: TOD NAMA MANIZALES – FINDETER.

De acuerdo con lo anterior, la iniciativa del Gobierno Nacional a través de FINDETER y la relación que estas inversiones prevén en el MISN San José directamente con las vías Av. Gilberto Alzate Avendaño, la Calle 20, la Calle 27 y La Galería, como también la posible incorporación de la Alameda que hace parte del PAR VIAL AV. COLON, objeto de la presente modificación. El Municipio de Manizales quien es el promotor del MISN en conjunto con el Ministerio de Vivienda como articulador, se considera importante mencionar esta iniciativa; no obstante como aun se encuentra en estudios de viabilidad, se propone incluir en la Resolución de Modificación la alternativa de gestión de recursos para estas inversiones urbanas por parte del municipio con organismos o cooperantes internacionales y/o el Gobierno Nacional.

### 7.3 SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (PLANO M-07)

No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA, tan solo se actualiza el plano adoptado.

No obstante y de conformidad con la Ley 142 de 1994, como servicios esenciales se actualizan las disponibilidades de servicios públicos por parte de Aguas de Manizales para el servicio de Acueducto y Alcantarillado, cuyo radicado es el 11000-790 del 7 de octubre de 2011 (Anexo 7), y por parte de la Chec – Grupo EPM que garantiza la disponibilidad del servicio de Energía, con fecha del 28 de septiembre de 2021 (Anexo 6). En cuanto a los demás servicios públicos, estos seguirán prestándose a acuerdo con su demanda en el sector Par Vial Av. Colón.

### 7.4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO (PLANO M-09)

Conforme al proyecto urbanístico del Parque Recreio deportivo localizado en la Unidad de Ejecución F, para ser desarrollado como un hito de ciudad que albergue oficinas de la



administración municipal, un centro cultural y espacio público integrador, es necesario actualizar los usos, áreas y normas aplicables a dicha unidad.

Por otra parte, producto de la compra de suelo para la construcción de la Avenida Colón, fue necesaria la adquisición de los predios localizados en el sector central para la construcción de la misma vía, lo que denominamos “áreas remanentes”, por lo anterior y con el fin de evitar invasiones a los predios y el buen uso de los mismo, se propone una alameda de conexión vial como movilidad Ecoeficiente Este – Oeste, que haga parte del sistema vial de la Av. Colón o Av. Marceliano Palacio, modo Bicicletas, como articulador de los diferentes parques y equipamientos de ciudad, que hacen parte del sector.

Se actualiza el plano M-09\_SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO.

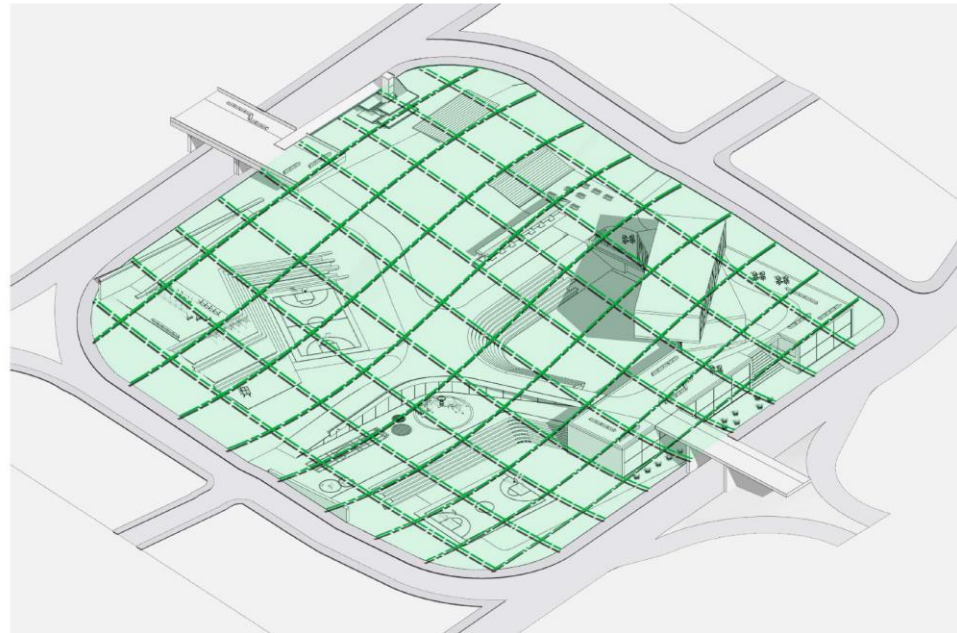
Se explica a continuación:

#### **7.4.1 PARQUE RECREODEPORTIVO**

El parque Recreodeportivo es el corazón del Macroproyecto, la actual administración municipal, promotor del MISN San José, ve con suma relevancia la construcción y puesta en marcha de este proyecto estructurante para la ciudad; para lo cual, ha dispuesto recursos por \$3.500 millones de pesos para la adquisición de los 32 lotes faltantes requeridos para la construcción del Parque; en paralelo, se está estructurando los Estudios y diseños en Fase III de este espacio público, que incluye la Alameda que se desarrolla en el numeral siguiente.

El concepto del proyecto inicia entendiendo la topografía y sus desniveles, cuya diferencia de altura podrían superar los 10 metros entre un vértice al otro en el siguiente extremo. (Ver imagen 4)





*Ilustración 4. Malla topográfica del área útil del Parque Recreodeportivo del MISN San José*  
*Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*

El área cuenta con 4 accesos en cada borde del polígono en su punto medio, el cual, es una determinante fundamental en el desarrollo de plazoletas de ingreso como recibo de la población a usar el parque y por consiguiente la articulación mediante senderos peatonales a cada una de las actividades que desarrolle este espacio público. (Ver imagen 5 y 6)

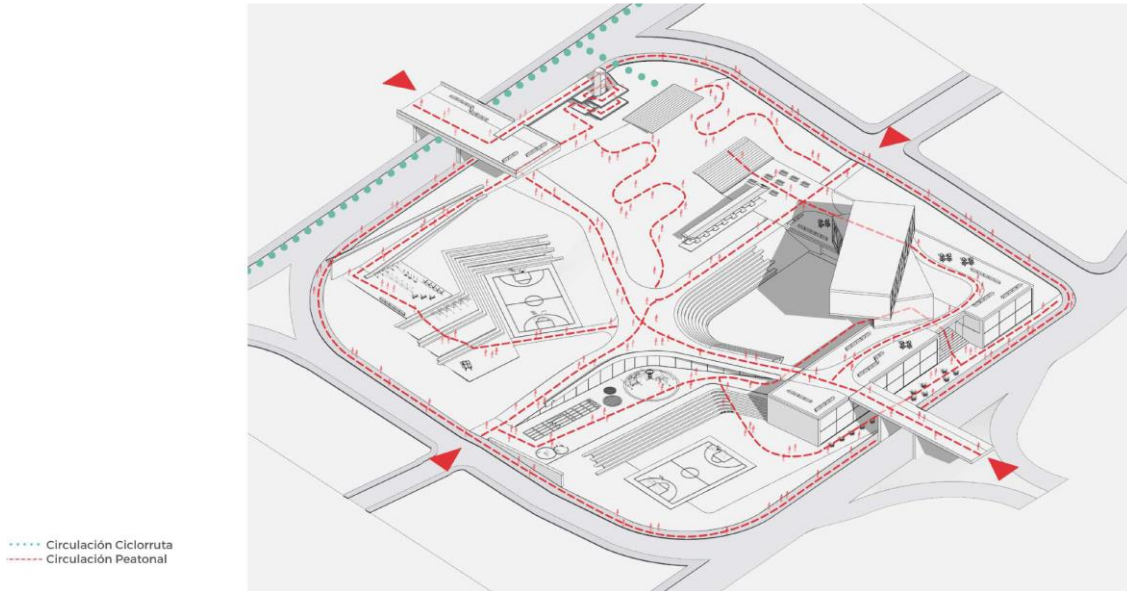


Ilustración 5. Accesibilidad al Parque Recreodeportivo del MISN San José

Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020

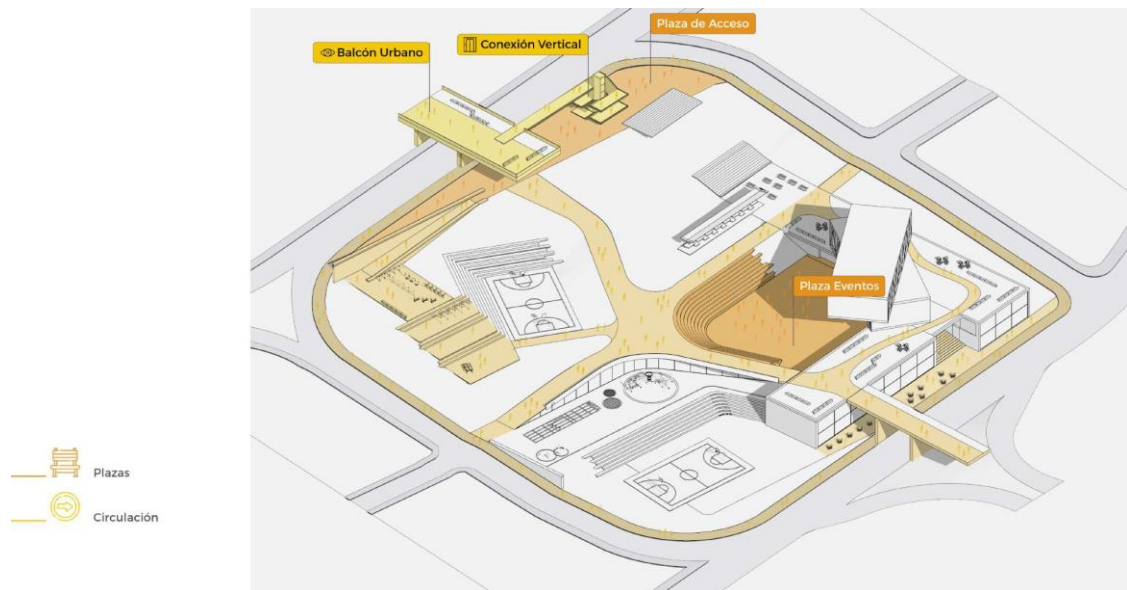
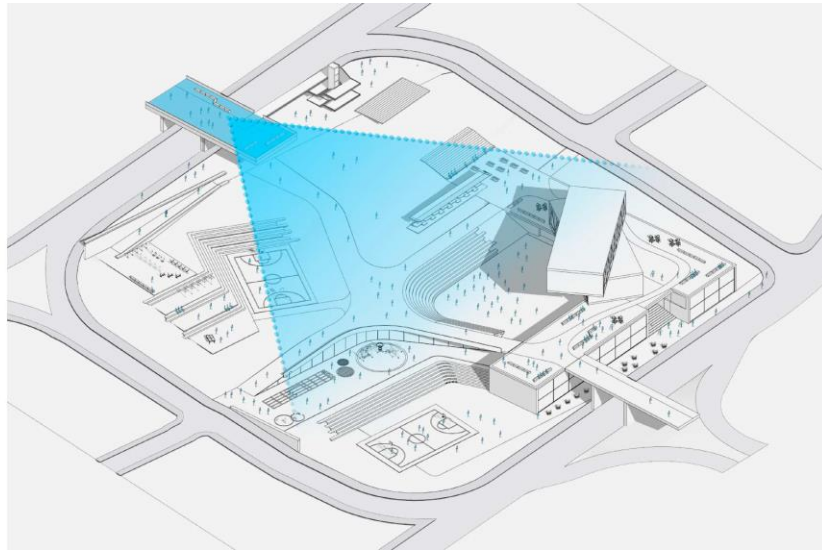


Ilustración 6. Accesibilidad al Parque Recreodeportivo del MISN San José

Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020

La Calle 27 que proviene del Sector Central, pasando como un eje estructural por el parque y que comunica al Sector la Avanzada, supera la Avenida Colón mediante un puente que se mantiene, se convierte en la puerta principal del Parque Recreodeportivo. (Ver imagen 7)



Visuales

Ilustración 7. Visual y acceso principal al Parque Recreodeportivo del MISN San José

*Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*

Una vez obtenido los ejes de accesibilidad, plazoletas y remates visuales, se plantea para el parque Recreodeportivo zonas verdes, lúdicas con canchas múltiples, juegos infantiles, zonas boscosas y del paisaje, como también cubiertas verdes para el ocio de las personas que visitarán el parque. (Ver imagen 8).

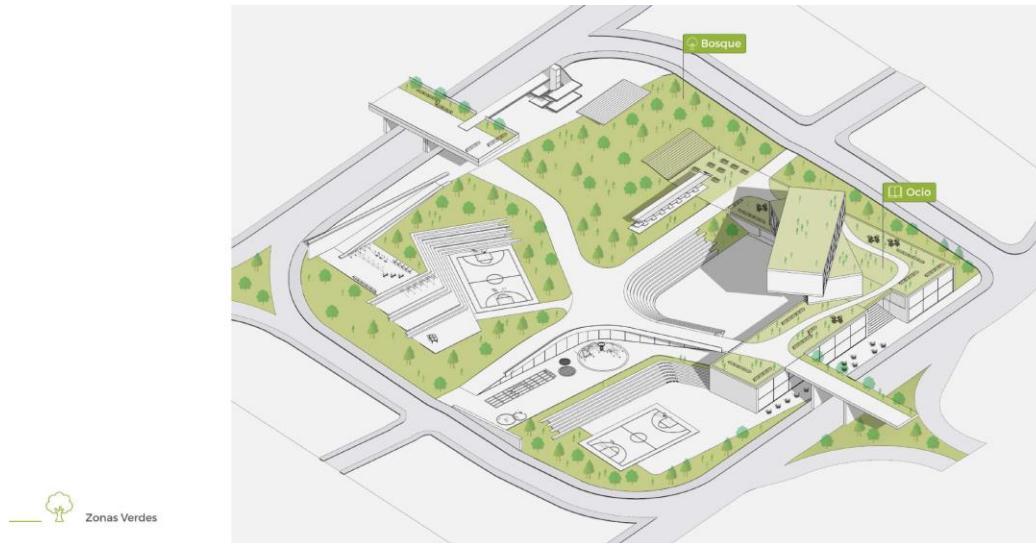


Ilustración 8. Zonas verdes y de Ocio del Parque Recreodeportivo del MISN San José

Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020

De acuerdo con los ejes estructurantes del parque, y pensando en la espacialidad para el goce, uso y disfrute del parque, se plantean usos para la recreación activa y pasiva. (Ver imagen 9)

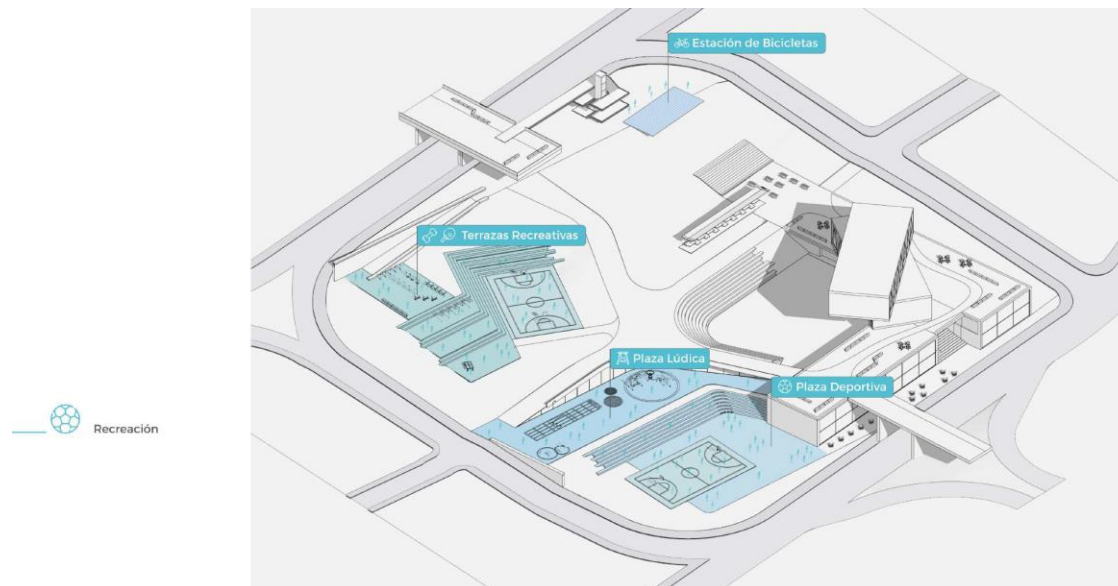
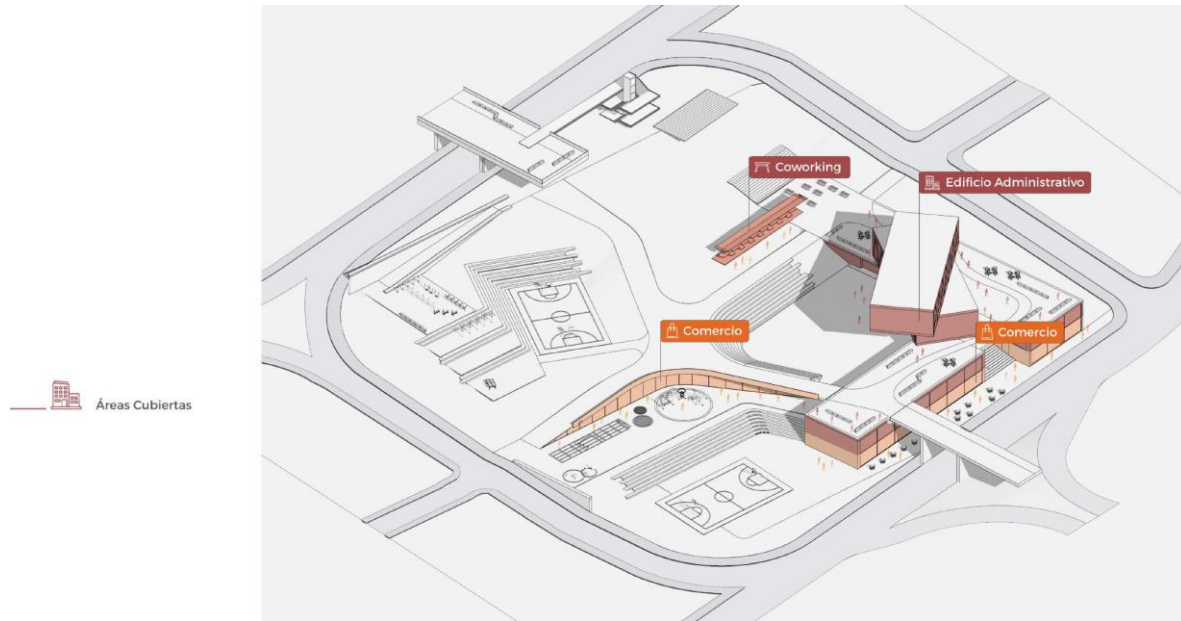


Ilustración 9. Zonificación de las actividades del Parque Recreodeportivo del MISN San José

Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020



Todo desarrollo habitacional requiere una provisión adecuada de infraestructura urbana; ahora bien por el tipo de suelo, y aprovechando las pendientes del terreno natural, se plantea el aprovechamiento económico del parque, con áreas comerciales y de coworking articulada con el edificio administrativo, que pretende albergar empresas municipales que actualmente no cuentan con sede propia, lo que propicia la necesidad de contar con una plazoleta de recibo y de puntos de atención a la comunidad en general. Igualmente se plantea un centro cultural o museo que permita exponer la construcción de la ciudad Manizales. (Ver Imagen 10)



*Ilustración 10. Áreas cubiertas del Parque Recreodeportivo del MISN San José  
Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*

Los diferentes elementos expuestos, se recogen en una sola imagen como esquema básico conceptual de lo que se pretende desarrollar en el Parque Recreodeportivo como centralidad urbana y corazón del MISN. (Ver Imagen 11).



*Ilustración 11. Áreas cubiertas del Parque Recreodeportivo del MISN San José  
 Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*

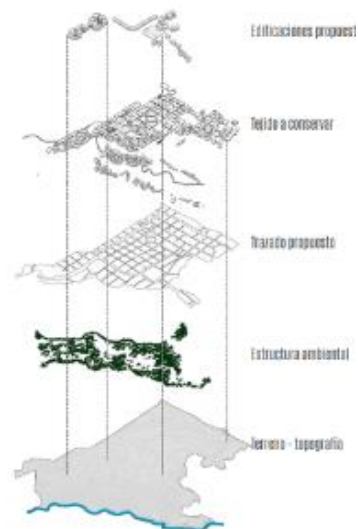
La unidad de Ejecución F como nodo principal del proyecto concentra 7242 m<sup>2</sup> de zonas verdes, 8152 m<sup>2</sup> de plazoletas, 1320 m<sup>2</sup> de recorridos peatonales y alternativos paramentado por un equipamiento múltiple.

**La Avenida Colón es una barrera Urbana [diagnóstico]**

1. Desarrollo de infraestructura modificó el macroproyecto
2. Al costado occidental déficit de 1.72Ha de Espacio Público
3. Al costado oriental indeterminación de unidades de ejecución
4. Conexiones de movilidad alternativa deficientes
5. Tejido y trazado discontinuo

**El macroproyecto como estructura de espacio público [concepto]**

1. Corazón del proyecto en la UEF como un nodo de equipamientos y espacio público.
2. Columna longitudinal eje Calle 27
3. Columna transversal eje carrera 16
4. Movilidad alternativa
5. Tejido y trazado articulado



*Ilustración 52. Propuesta concepto urbano síntesis MISN San José.  
 Fuente: Elaboración propia - ERUM 2020*

A continuación, se presentan imaginarios del proyecto en Esquema Básico para el parque Recreodeportivo del MISN San José, desarrollado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales.



*Ilustración 13. Render – Vista en planta Parque Recreodeportivo del MISN San José*  
Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020



*Ilustración 14. Render – Sendero peatonal y aprovechamiento de plataformas de acceso al Parque Recreodeportivo del MISN San José*  
Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020





*Ilustración 15. Render – Plazoleta de eventos y encuentro Parque Recreodeportivo del MISN San José  
Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*



*Ilustración 16. Render – Terrazas verdes Parque Recreodeportivo del MISN San José  
Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*



*Ilustración 17. Render – Plazas Lúdicas Parque Recreodeportivo del MISN San José  
Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*



*Ilustración 18. Render – Coworking del parque Recreodeportivo del MISN San José  
Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*





*Ilustración 17. Render – Cancha Múltiple Parque Recreodeportivo del MISN San José  
 Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*

De conformidad con el ejercicio arquitectónico anterior, desarrollado por el Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales, las áreas definidas en la Resolución de adopción y sus modificaciones, el parque Recreodeportivo cuenta con porcentajes donde el 82% son para Zonas Verdes, cuyo 20% se podría utilizar para senderos y plazoletas, y el 18% para equipamientos públicos.

La nueva propuesta por la ERUM es desarrollar un parque Recreodeportivo que cuente con edificaciones que tengan usos complementarios, que atraigan a la población, de forma segura, ya sea por la prestación de un servicio de la administración o por un tema cultural o deportivo, garantizando una Renovación urbana de acceso a todo tipo de público de la ciudad. (Ver tabla siguiente con el análisis de áreas y porcentajes)

UE F	16.038,94	% diseño conceptual	Res. Vigente
Zonas verdes	6.000	37%	82%
Plazoletas	5.845	36%	
Recorridos peatonales	2.466	15%	20%
Edificio de EQ	1.728	11%	18%



Se busca ajustar y eliminar los porcentajes dispuestos en las normas aplicables para el Parque Recreodeportivo – PRD, y actualizar el área útil del parque, enunciado en el inciso 2.2 del numeral 2, del artículo 2.3.3 Espacio Público de Escala Urbana, de la Resolución 544 de 2017 y artículo 3 de la Resolución 0085 de 216, el cual determina lo siguiente:

“(…)

*2.2 PARQUE RECREODEPORTIVO – PRD: este parque cuenta con un área de 16.527,42 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Par Vial Avenida Colón, será configurado como un espacio de encuentro (Plaza), descanso, múltiples actividades Recreo-Deportivas (parque) de escala urbana y espacios destinados a equipamientos colectivos, que permita la integración espacial de la vivienda de interés social y prioritario y, en general, de las actividades urbanas conexas.*

**Normas aplicables para el Parque Recreodeportivo – PRD:**

- *Destinar un 82% del área total del parque a espacios públicos, conformado por zonas verdes, con tratamiento paisajístico y zonas de jardines empedradas o áreas con canchas u otros elementos recreo deportivo.*
- *El 18% del parque deberá destinarse a la construcción de equipamientos colectivos.*
- *Máximo el 20% del área destinada a espacio público podrá ocuparse con zonas duras y máximo el 10% del área destinada a espacio público podrá ser destinada a construcciones para el aprovechamiento económico del espacio público con usos comerciales complementarios a las actividades propias del PRD.*
- *El régimen de usos establecido para el Parque Recreodeportivo – PRD, es el definido en el artículo 29. Usos en los Sectores de Planificación del Macroproyecto. (...)”*

**El cual quedará así:**

“(…)

*2.2 PARQUE RECREODEPORTIVO – PRD: este parque cuenta con un área de 16.038,9407 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Par Vial Avenida Colón, será configurado como un espacio de encuentro (Plaza), descanso, múltiples actividades Recreo-Deportivas (parque) de escala urbana y espacios destinados a equipamientos colectivos, que permita la integración espacial de la vivienda de interés social y prioritario y, en general, de las actividades urbanas conexas.*

**Normas aplicables para el Parque Recreodeportivo – PRD:**

- *Destinar entre el 70% al 90% del área total del parque a espacios públicos, conformado por zonas verdes, con tratamiento paisajístico y zonas de jardines empedradas, áreas con canchas u otros elementos recreo deportivo, senderos peatonales y plazoletas.*
- *El área destinada a espacio público podrá ser destinada a construcciones para el aprovechamiento económico con usos comerciales complementarios a las actividades propias del PRD.*

- Entre el 10% al 30% del parque deberá destinarse a la construcción de equipamientos colectivos.
- El régimen de usos establecido para el Parque Recreodeportivo – PRD, es el definido en el artículo 4.1.4. Usos en los Sectores de Planificación del Macroproyecto.

(...)"

De esta forma, se continúa garantizando el espacio público efectivo para la ciudad, sino también la posibilidad de construir un equipamiento de escala urbana que dinamice y sea funcional para el sector.

#### 7.4.2 ALAMEDA DEL PAR VIAL AV. COLÓN

##### ALAMEDA

La Alameda del Par Vial Avenida Colón se propone como espacio público estructurado en tres ejes principales. El primero denominado “Alameda como transición entre la ciudad consolidada y la ciudad contemporánea”; el segundo denominado “Alameda como estrategia para consolidar el modelo de movilidad sostenible”; y finalmente el tercero denominado “Alameda como Espacio Público de compensación del a Unidad de Ejecución H”.

- **Alameda como transición entre la ciudad consolidada y la ciudad contemporánea**

La división entre los sectores del MISN San José, entre el Sector POT y el Sector Par Vial Av. Colón, actualmente son las calzadas de la avenida. En el Sector POT la ciudad se configura como un damero tradicional de ciudad consolidada mientras que en el sector del par vial se proponen nuevos desarrollos de ciudad contemporánea. Para la articulación entre estos sectores se propone una alameda que brinde una transición entre ellos.



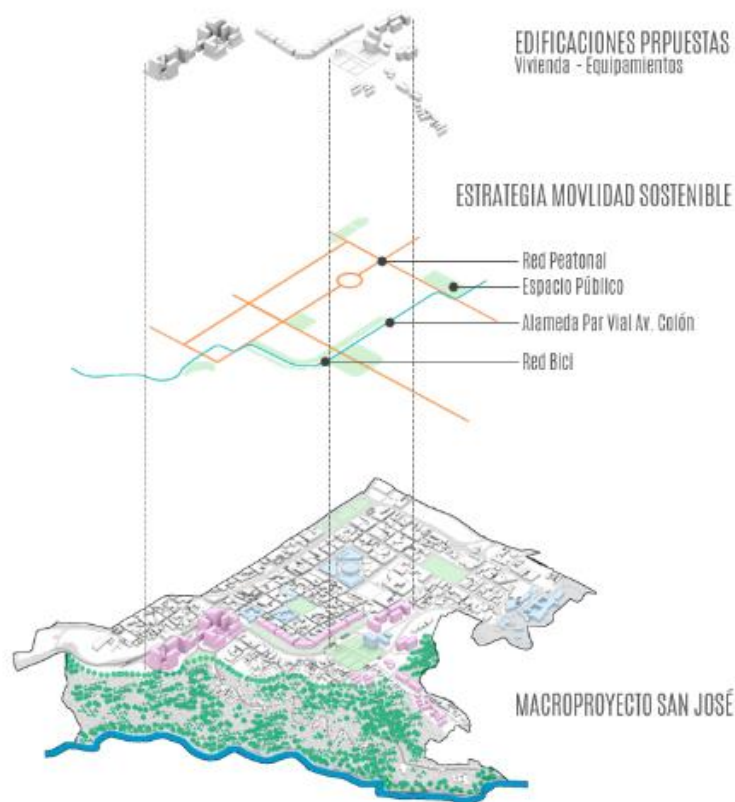
Ilustración 21. Alameda Avenida Colón MISN San José.

*Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020*

El desarrollo de la Alameda como transición configura el vacío mediante la generación de paramento del sector POT con edificaciones que brinden frente a la alameda con usos comerciales en primeros pisos con posibilidad de zonas de aprovechamiento económico del espacio público y vivienda en pisos superiores. Sin embargo, la determinación de la norma urbana para este sector es de POT. En la ilustración anterior se muestra la alameda como transición de los dos sectores.

- **Alameda como estrategia para consolidar el modelo de movilidad sostenible**

La configuración de la Avenida Colón actúa como una barrera urbana que imposibilita la conexión de la red peatonal y de ciclorrutas. Para sanar estas conexiones, se propone un modelo de movilidad sostenible que articule tanto el interior del MISN San José, como de este con la ciudad. El modelo de movilidad sostenible se estructura en la red peatonal con ejes de la calle 27 y de la carrera 16, mientras que la red bici con la ciclorruta paralela a la carrera 13 y calle 29. En la siguiente ilustración se muestra el modelo de movilidad sostenible con la alameda del par vial Av. Colón.



*Ilustración 20. Movilidad Sostenible MISN San José.*

*Fuente: Elaboración propia - ERUM 2020*



Como estrategia para la consolidación del modelo de movilidad sostenible se plantea la Alameda del par vial Av. Colón, que funciona como eje estructurante de la red peatonal. Adicionalmente, la alameda configura el borde sur del espacio público de la UEH ofreciendo una extensión del espacio público y generado permeabilidad entre los sectores.

- **Alameda como Espacio Público de compensación de la UEH**

La modificación en el trazado del sector occidental del par vial de la avenida Colón implica una reducción del espacio público del sector. Con el fin de compensar el espacio público de la UEH se proyecta la Alameda en los predios remanentes de la construcción de dicha avenida.

La Alameda se desarrolla sobre la Av. Colón en sentido oriente – occidente desde la calle 25 hasta la calle 29 y gira noventa grados desde la carrera 13 hasta la carrera 16. En total se conforma a lo largo de seis manzanas con un ancho efectivo de mínimo 20 metros. El área de espacio público efectivo es cercana a una hectárea.

Por lo anterior, se propone incluir en el Artículo 2.3.5. Proyectos del Sistema de Espacio Público, esta Alameda del Par Vial, de la Resolución 0544 de 2017.

**El cual quedará así:**

“(…)

**ARTÍCULO 2.3.5. Proyectos del sistema de espacio público.**

PROYECTO	CARACTERÍSTICAS
Parque Recreio Deportivo – espacio público del Sector Par Vial Avenida Colón.	Localización: Manzanas catastrales 290, 262, 291 y 258.
Alameda - espacio público del Par Vial Avenida Colón.	Localización: Entre Unidades de Ejecución B, C y G, y Manzanas catastrales 245, 246, 256, 257, 292, 349, 350, 351, 344 y 005.

**Parágrafo 1:** El anterior cuadro define proyectos constitutivos de utilidad pública e interés social y los alcances o actividades específicas por proyecto.

**Parágrafo 2:** Las vías peatonales localizadas en el Sector Par Vial Avenida Colón, deben garantizar el acceso a las ciclorrutas como movilidad activa sostenible. Podrán localizarse tramos de estos espacios públicos para vehículos con acceso restringido.

(…)”





Por consiguiente, la nueva Unidad de Ejecución H, antes zona verde producto del separador de la Avenida Colón, se convierte en el área destinada a la Alameda del Par Vial.

## 7.5 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (PLANO M-10).

Producto del proyecto del parque Recreodeportivo, se requiere la modificación de cuadro de equipamientos propuestos, e incluir la Estación de Policía como equipamiento existente ubicado en la Unidad de Ejecución G del sector Par Vial Av. Colon. Por otra parte, y debido al ajuste del sistema vial del Par Vial Av. Colon, tramos que no serán construidos en la Unidad de Ejecución F, la reducción del área se dispone de un área para la construcción de un paradero de buses, el cual se cataloga como uso Dotacional. De esta forma, se debe ajustar los cuadros de áreas, usos, plazos y responsables de ejecución de los proyectos.

Se actualiza el plano M-10\_SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Y por consiguiente se actualiza el plano M-10A\_SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

### 7.5.1 SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y CENTRO CULTURAL

En el Desarrollo de los Macroproyectos de interés social nacional, la norma define como sistema estructurante del territorio, los equipamientos públicos como el conjunto de elementos, instalaciones, edificaciones, dotaciones y espacios básicos, públicos y privados, que apoyan y sirven para proveer los servicios y la oferta social que demanda una comunidad para su desarrollo, funcionamiento y el goce efectivo de los derechos fundamentales de sus integrantes, en áreas como educación, salud, esparcimiento, deporte y cultura, inclusión productiva, bienestar familiar, participación comunitaria, servicios públicos domiciliarios, etc., y que sirven para brindar apoyo funcional a la administración pública.(...)” Subrayado fuera de texto original. (Decreto 528 de 2016, en el numeral 2)

En el numeral 1.2. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO, el Parque Recreodeportivo, se pretende construir una sede que albergue entidades administrativas con dos finalidades; 1. La población de Manizales cuente con una atención adecuada por parte de la administración, 2. Permita que el parque cuente con espacios abiertos y con usos dotacionales que eviten deterioros urbanos.

En el sector del Par Vial Avenida Colon del Macroproyecto la construcción del Equipamiento busca una mezcla del centro cultural, con sedes administrativas; lo que hace necesario vincular este tipo de Equipamiento Colectivo de la ciudad en el Artículo 4.3.2 Proyectos Estructurantes de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón, de la Resolución 0544 de 2017.

De acuerdo con el Artículo 4.3.2 Proyectos Estructurantes de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón, de la Resolución 0544 de 2017, dice:



“(...)

**ARTÍCULO 4.3.2. Proyectos Estructurantes de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón.**

*Proyectos Estructurantes Sector Par Vial Avenida Colón:*

<b>Proyectos Estructurantes</b>	
<i>Ambiental</i>	<i>Obras de estabilidad, en suelos de protección destinadas a áreas de tratamiento geotécnico y zonas de riesgo no mitigable.</i>
<i>Espacio Público</i>	<i>Plazoletas, zonas verdes y parques en especial el parque Recreo deportivo – PRD.</i>
<i>Equipamientos</i>	<i>Parque Recreo deportivo – PRD y PIC 2 “La Pelusa”.</i>
<i>Vial</i>	<i>Avenida Colón y calles (peatonales y vehiculares) que hacen parte integral de la Avenida Colón.</i>
<i>Servicios Públicos</i>	<i>Redes matrices de los servicios de Acueducto, Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial y Red eléctrica.</i>

**Parágrafo 1:** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 (Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, podrán realizarse ajustes de cotas de áreas que sean necesarios para su respectivo licenciamiento.

*(Subrayado fuera de texto original)*

(...)”

**DE LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN EL MARCO DE LA RESOLUCIÓN DE ADOPCIÓN DEL MISN – SAN JOSÉ, PARA LA DEFINICIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS PARA EQUIPAMIENTOS.**

El Instrumento de planificación Urbana para los Macroproyectos de Interés Social Nacional, su reglamentación contiene los Equipamientos como sistema estructurante del territorio; en armonía con el artículo 82 de Constitución Política de Colombia; con el artículo 37 de la Ley 388 de 1997; la definición de los equipamientos que cita el artículo 5 de la Ley 1469 de 2011; lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 tanto para los Planes de Ordenamiento Territorial, como para los Macroproyectos; y finalmente, la definición de Infraestructura social, establecida en el Decreto 528 de 2016.

Una vez contextualizada la definición de “Equipamientos”, en el desarrollo urbano, se realizó un análisis de la norma fijada en la Resolución de Adopción de MISN y sus modificaciones, concluyendo que estos espacios colectivos tienden a mejorar las condiciones de vida de la población, integrando



al complejo de vivienda de interés prioritario y social a las actividades urbanas. Por lo anterior, se prevé que en el Par Vial Av. Colon existan nuevas áreas para estas edificaciones dotacionales de uso público.

Es de anotar, que las Resoluciones del MISN expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, siempre dispuso que las áreas para los equipamientos se podrían relocalizar, pero siempre cumpliendo con los porcentajes mínimos establecidos por la norma nacional.

Por otra parte, se analiza las normas complementarias del POT vigente de la época cuando fueron expedidas las Resoluciones por parte del MVCT, para darle claridad a los usos de suelo permitidos para espacio público y Equipamientos al interior del Par Vial Av. Colon; se concluye que es PERMITIDO el uso **Institucional IA1: Institucional Administrativo 1**, con impactos medio y alto, es decir para la construcción de “Centros administrativos municipales CAMIís, Sedes de gobierno municipal, departamental y Nacional; gobernación, Alcaldía, Concejo Municipal, Palacio Nacional.”.

De acuerdo con lo anterior, es positivo emplazar la sede administrativa de empresas o entidades públicas, en los suelos destinados para equipamientos en este sector, por tanto es importante que se reconozca este tipo de equipamientos como Sistema Estructurante en el MISN San José, vnculado en la Resolución así:

Según lo dispuesto en la Resolución 0544 del 22 de agosto de 2017, el MISN localiza el sistema de Equipamientos en los Planos M-10 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS y M-10A SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

El objetivo y estrategias definidas en el Artículo 2. de la Resolución 0902 de 2014), establece: “(...) El objetivo del Macroproyecto es renovar y redensificar la zona norte del centro de la ciudad de Manizales, para generar suelo urbano, en especial para Vivienda de Interés Social y Prioritaria y promover nuevos desarrollos integrales, tendientes a mejorar las condiciones de vida de la población a través del reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo, el incremento del índice de zonas verdes por habitante, **y la dotación de equipamientos e infraestructura vial y de servicios.**(...)”. Negrilla fuera de texto original.

El Artículo 5 de la Resolución 1453 de 2009. Define el Sistema de Equipamientos como Sistema Estructurante del Territorio.

El Artículo 3 de la Resolución 0085 de 2016, define en el numeral 2, los suelos destinados a **ESPACIO PÚBLICO NUEVOS** del 2.1 Parque Olivares y 2.2 Parque RecreoDeportivo -PRD.

- a. En cuanto al numeral 2.2., lo define así:



“(…) este parque cuenta con un área de 16.527,42 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Par Vial Avenida Colón, será **configurado como un espacio de encuentro (Plaza)**, descanso, múltiples actividades Recreo-Deportivas (parque) **de escala urbana y espacios destinados a equipamientos colectivos, que permita la integración espacial de la vivienda de interés social y prioritario y, en general, de las actividades urbanas conexas.** (…)” Negrilla y subrayado fuera de texto original.

b. En cuanto a las **Normas aplicables para el Parque Recreodeportivo – PRD:**

“(…)

- i. Destinar un 82% del área total del parque a espacios públicos, conformado por zonas verdes, con tratamiento paisajístico y zonas de jardines empradizadas o áreas con canchas u otros elementos recreo deportivo.
- ii. **El 18% del parque deberá destinarse a la construcción de equipamientos colectivos.**
- iii. Máximo el 20% del área destinada a espacio público podrá ocuparse con zonas duras y máximo el 10% del área destinada a espacio público podrá ser destinada a construcciones para el aprovechamiento económico del espacio público con usos comerciales complementarios a las actividades propias del PRD.
- iv. El régimen de usos establecido para el Parque Recreodeportivo – PRD, es el definido en el artículo 29. Usos en los Sectores de Planificación del Macroproyecto. (…)” Negrilla fuera de texto original.

El parágrafo 1 de la Resolución 0085 de 2016, establece:

“(…) **Parágrafo 1:** La demarcación de las áreas contenidas en los planos M-10 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS y M-10A SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS al interior de las unidades destinadas a la conformación de espacios públicos es informativa no vinculante, priorizando la conformación del porcentaje del uso al interior de cada unidad conforme a los cuadros de áreas. (…)”.

El artículo 8 de la Resolución 0085 de 2016, los usos de suelo para Equipamientos del Par Vial Av. Colon son:

“(…)

USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN		
ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS		
CÓDIGO	NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ADICIONALES
USOS COMPLEMENTARIOS		



<b>USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN            ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS</b>			
<b>CÓDIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO</b>	<b>REQUERIMIENTOS ADICIONALES</b>	
<i>Servicios S17:            Todos los de este grupo a            excepción de canchas de            tejo.</i>	<i>Medio y Alto.</i>	<i>Los usos permitidos que generen altos            niveles de ruido de forma permanente o en            horas determinadas, deben desarrollarse en            edificaciones aisladas o implementar algún            otro tipo de barrera acústica.</i>	
<i>Institucional IE1:            Todos los de este grupo.</i>	<i>Bajo, Medio y Alto.</i>		
<i>Institucional IE2:            Todos los de este grupo.</i>	<i>Bajo, Medio y Alto.</i>		
<i>Institucional IS1:            Todos los de este grupo.</i>	<i>Medio y Alto.</i>		
<i>Institucional IS2:            Todos los de este grupo.</i>	<i>Medio y Alto.</i>		
<i>Institucional ISG1:            Todos los de este grupo.</i>	<i>Bajo y Medio.</i>		
<i>Institucional ISG2:            Todos los de este grupo.</i>	<i>Bajo y Medio.</i>		
<i>Institucional IC1:            Todos los de este grupo.</i>	<i>Medio y Alto.</i>		
<i>Institucional IE3:            Todos los de este grupo.</i>	<i>Bajo, Medio y Alto.</i>		
<i>Institucional IC2:            Todos los de este grupo.</i>	<i>Alto.</i>		
<i>Institucional IA1:            Todos los de este grupo.</i>	<i>Medio y Alto.</i>	<i>Los usos permitidos que generen altos            niveles de ruido de forma permanente o en            horas determinadas, deben desarrollarse en            edificaciones aisladas o implementar algún            otro tipo de barrera acústica.</i>	
<b>USOS RESTRINGIDOS</b>			
<i>Comercio C1:            Únicamente el uso            G521100.</i>	<i>Bajo y Medio.</i>		
<i>Servicios S8:            Únicamente los usos:            H552000, H552100,            H552900.</i>	<i>Bajo y Medio.</i>	<i>Se permite en el Parque Recreodeportivo.</i>	



(...)"

2. Según el artículo 39 del Acuerdo 508 de 2001. Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales, definen los usos de suelo, los cuales se extraen su denominación de acuerdo con los usos permitidos para el Espacio Público y Equipamientos del Sector del Par Vial Av. Colón:
- a. Institucional IE1: Institucional Educativo 1
  - b. Institucional IE2: Institucional Educativo 2
  - c. Institucional IE3: Institucional Educativo 3
  - d. Institucional IS1: Institucional de Salud 1
  - e. Institucional IS2: Institucional de Salud 2
  - f. Institucional ISG1: Institucional de Seguridad 1
  - g. Institucional ISG2: Institucional de Seguridad 2
  - h. Institucional IC1: Institucional de Cultura 1
  - i. Institucional IA1: Institucional Administrativo 1**
  - j. Servicio S17: Juegos de suerte y de azar.
  - k. Comercio C1: Minorista Básico.
  - l. Servicios S8: Servicios de Esparcimiento Público.

El Acuerdo 663 de septiembre 13 de 2007, el cual se adopta la Revisión del POT de Manizales, define lo siguiente:

**"(...) INSTITUCIONAL**

*Los usos institucionales, son aquellos necesarios para la vida urbana destinados a la prestación de servicios de orden educativo, de salud, de seguridad, de cultura, de culto y administrativo, requeridos por la comunidad. De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:*

**PARAGRAFO.** *La localización de los equipamientos en cesiones públicas se regirá por lo establecido para Cesiones en estas Normas. (...)"*

En cuanto al **Institucional IA1: Institucional Administrativo 1**

**"(...) INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)**

*Son aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades de administración del estado como Centros administrativos municipales CAMlís, Sedes de gobierno municipal, departamental y Nacional; gobernación, Alcaldía, Concejo Municipal, Palacio Nacional.*

### ACTIVIDADES

Pertencen a este grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU VERSIÓN 3AC:

L751100	Actividades legislativas de la administración pública en general
L751200	Actividades ejecutivas de la administración pública en general
L751500	Actividades auxiliares de servicios para la administración pública en general
L753000	Actividades de seguridad social de afiliación obligatoria

### REQUERIMIENTOS

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTO
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Solo se permite la ubicación de CAMI</li> </ul>
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mayores de 250 m<sup>2</sup> de área, requieren 1 cupo de parqueo por cada 80 m<sup>2</sup> de área útil construida (...)"</li> </ul>

El parágrafo 2 del artículo 9 de la Resolución 0085 de 2016, dice:

*"(...) Parágrafo 2: La localización de equipamientos y zonas verdes es indicativa, permitiéndose ajustar siempre y cuando se mantenga la continuidad de las zonas verdes y el porcentaje de obligaciones dentro de cada etapa de ejecución. (...)"*

De acuerdo con el numeral 7 que hace parte del Artículo 12 de la Resolución 0085 de 2016, dicta:

*"(...)"*

**7. Índices de Edificabilidad Áreas de Equipamientos.** Para las edificaciones localizadas en las áreas de equipamientos del Sector Par Vial Avenida Colón, que desarrollen usos de equipamientos colectivos y que no cuenten con norma NTC, aplica la siguiente tabla:

Índice de Ocupación	Índice de Construcción
0.70	4.00

*"(...)"*

El numeral 5, del Artículo 14 de la Resolución 0085 de 2016, indica:

*"(...)"*

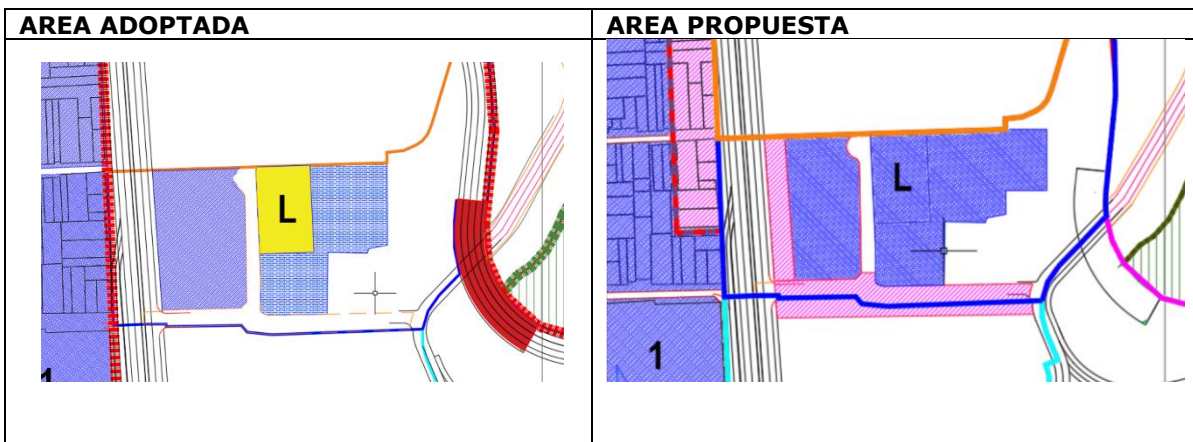
**5. Incorporación y entrega material.** La incorporación y entrega material de las cesiones obligatorias correspondientes se realizará en los términos que establece el Decreto único reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo sustituya, modifique y/o adicione.



**Parágrafo:** Cuando se trata de excedentes de obligaciones de espacio público y equipamientos, los mismos serán transferidos al municipio a través de la herramienta de cesión obligatoria. (...)."

### 7.5.2 AMPLIACIÓN AREA DE EQUIPAMIENTOS UNIDAD DE EJECUCION C – SECTOR PAR VIAL – AVENIDA COLÓN

El Centro de Desarrollo Infantil de la Pelusa, se encuentra localizado en un predio del municipio de Manizales, el cual se considera realizar una ampliación de las aulas de este equipamiento en beneficio a la comunidad, por tal motivo se requiere modificar el área de parques como equipamiento en la unidad de ejecución C, de la siguiente forma:



Se reduce el área del parque en 599,54 m<sup>2</sup> y se incrementa la misma área del equipamiento público. Dicha área requerida, para la solicitud de licencia urbanística, es la siguiente:



El municipio de Manizales realizó los diseños arquitectónicos, el cual se evidencia a continuación los espacios interiores del equipamiento público para beneficio de la primera infancia del sector.



### 7.5.3 ESTACIÓN DE POLICÍA

El predio localizado en la manzana catastral 0289, e identificado con el numero 0001, pertenece al municipio, encontrandose en Comodato para la Estaciones de Policia mas importantes para la zona, el cual cuenta con cobertura del sector San José en la ciudad de Manizales. Es de esta forma que para la vigencia 2020, la Metropolitana de Manizales, contrató el Mantenimiento preventivo y correctivo 2020 de las inataciones adcritas a la POolicia Metropolitana de Manizales, con un presupuesto de \$783.642.935. (Contratación publicada en el Secop II)



Plano Catastral M-02\_Delimitación del MISN



Foto Google 2021. Estación de Policia San José

Dicha Estación de Policía es fundamental para garantizar la seguridad de la ciudad, brinda apoyo al sector de la Avanzada donde actualmente el MISN San José ha entregado Vivienda de Interés Prioritario, como también el apoyo para el futuro Parque Recreodeportivo.

La vía de acceso a la estación de policía, de la Unidad de Ejecución G, es una vía peatonal, con acceso restringido para vehículos, toda vez que corresponde al ingreso de la Estación de Policía, pero además es la articulación del espacio público peatonal entre el parque recreodeportivo o los usos de vivienda y equipamientos del Sector.

Conceptual Urbano  
UNIDAD DE EJECUCIÓN G  
VIS - Equipamiento



Ilustración 22. Unidad de ejecución G, VIS + Equipamiento MISN San José.

Fuente: *Elaboración propia - ERUM 2020*

El artículo 18 de la resolución 0085 de 2016, reconoce el Distrito de Policía, como Institucional de seguridad entre los sistemas estructurantes de Equipamientos.

Por lo anterior, se reconoce en la planimetría como Espacio público de Equipamientos del MISN San José el área de la Estación de Policía San José.

**De acuerdo con los numerales 1.3.1 y 1.3.2. se modifican los siguientes contenidos:**

El Artículo 6. de la Resolución 0085 de 2016, el cual está dispuesto en el ARTÍCULO 2.4.1. Sistema de equipamientos, eliminando “Sin espacializar” del numeral 6 del cuadro definido Distrito de Policía. Institucional de seguridad; y se agrega el Centro cultural y servicios de la Administración Pública.

**El cual quedará así:**

“(…)

**ARTÍCULO 2.4.1. Sistema de equipamientos.** Los componentes del sistema de equipamientos se encuentran identificados en los planos M-10 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS y M-10A



SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS, clasificados conforme a lo previsto en la siguiente tabla:

**Sistema de equipamientos:** Relación enunciativa de equipamientos existentes y propuestos.

	Equipamiento	Existente / Propuesto
1	Institucional educativo (Incluido El Instituto Manizales Antigua Escuela de Artes y Oficios y La escuela del Sagrado Corazón, antigua Escuela modelo).	Propuesto
2	Institucional.	Propuesto
3	Centro integrado de servicios comunitarios – CISCO. Se permitirán usos complementarios aprobados por la administración del Cisco: C-1, C-2, C-3, ISG-1, IC-1, IC-2, IE-3, IS-1.	Propuesto
4	Equipamiento Social (La sede del colegio José María Guingue).	Propuesto
5	Institucional de Salud (IS-2) – Assbasalud.	Propuesto
6	Distrito de Policía. Institucional de seguridad.	Propuesto
7	Centro Cultural y Servicios de la Administración Pública	Propuesto
8	Dirección Territorial de Salud.	Propuesto, sin espacializar
9	Estación de Bomberos.	Propuesto, sin espacializar
10	Parque Empresarial Tecnológico. La Administración municipal destinará un terreno para la construcción de un Parque Tecnológico IE-4. Se permitirán como usos complementarios: C1, C3, S8, S12, S16, S21, IE3, IE4, IC1, IC2, IDA1, IL2, IA1.	Propuesto, sin espacializar
A	Antigua terminal de transportes, la cual podrá destinarse a otro uso institucional, comercial o de servicios o mixto según POT	Existente
B	Universidad de Manizales (Antiguo Colegio del Sagrado Corazón) Bien de Interés Cultural Municipal	Existente
C	Jardín Social Colón	Existente
D	Centro Galerías plaza de mercado Manizales	Existente
E	Casa de la Cultura San José. Institución Educativa San Agustín	Existente
F	Fondo Rotatorio Ministerio de Justicia	Existente
G	Hogar Infantil San José	Existente
H	Instituto Educativo Divina Providencia	Existente
I	Instituto Educativo Jesús María Guingue	Existente





	Equipamiento	Existente / Propuesto
J	Terminal de Transporte Interveredal	Existente
K	Assbasalud	Existente
L	PIC 2 La Pelusa (servicios comunitarios, puesto de salud, inspección de policía)	Existente

**Parágrafo 1:** La demarcación de las áreas contenidas en los planos M-10 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS y M-10A SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS al interior de las unidades destinadas a la conformación de espacios públicos es informativa no vinculante, priorizando la conformación del porcentaje del uso al interior de cada unidad conforme a los cuadros de áreas.

**Parágrafo 2:** El otorgamiento de licencias de construcción para los inmuebles existentes relacionados en la tabla anterior, en cualquiera de las modalidades previstas en el Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, se sujetará a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, o las normas que lo modifiquen, adicionen y/o sustituyan.  
(...)"

Se incluye tanto el Edificio administrativo, como también el centro cultural y la estación de policía, localizados en el Sector Par Vial Av. Colón.

**El cual quedará así:**

"(...)

**ARTÍCULO 4.3.2. Proyectos Estructurantes de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón.**

*Proyectos Estructurantes Sector Par Vial Avenida Colón:*

<b>Proyectos Estructurantes</b>	
<i>Ambiental</i>	<i>Obras de estabilidad, en suelos de protección destinadas a áreas de tratamiento geotécnico y zonas de riesgo no mitigable.</i>
<i>Espacio Público</i>	<i>Plazoletas, zonas verdes y parques en especial el parque Recreo deportivo – PRD.</i>
<i>Equipamientos</i>	<i>Parque Recreo deportivo – PRD (Centro Cultural y Servicios de la Administración Pública); Estación de Policía; Y PIC 2 “La Pelusa”.</i>
<i>Vial</i>	<i>Avenida Colón y calles (peatonales y vehiculares) que hacen parte integral de la Avenida Colón.</i>
<i>Servicios Públicos</i>	<i>Redes matrices de los servicios de Acueducto, Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial y Red eléctrica.</i>

**Parágrafo 1:** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 (Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, podrán realizarse



*ajustes de cotas de áreas que sean necesarios para su respectivo licenciamiento.*

*(...)"*

De acuerdo con los numerales 1.3.1. y 1.3.2 se debe ajustar los cuadros de áreas definidos en el artículo 10. De la resolución 0085 de 2016 y dispuestos en el artículo 4.3.1. Cesiones Obligatorias Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón., de la Resolución 544 de 2017.

**El cual quedará así:**

*"(...)*

**ARTÍCULO 4.3.1. Cesiones Obligatorias Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón.** Las obligaciones de espacio público y equipamientos de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón deben ser como mínimo del 25% del Área Neta Urbanizable, de las cuales, mínimo el 17% del Área Neta Urbanizable será destinada para Parques y Zonas verdes, y mínimo el 8% del Área Neta Urbanizable para Equipamientos comunales públicos. La distribución y localización de estas áreas se identifica de manera informativa no vinculante en los planos M-09 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO, M-10 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS y M-10A SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

La conformación de las áreas destinadas a parques, zonas verdes y equipamientos comunales públicos de los sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón es la siguiente:

**1. Parques y zonas verdes (m2):**

SECTOR	ÁREA BRUTA	ÁREA AFECTACIONES	ÁREA NETA URBANIZABLE	OBLIGACIONES DE ESPACIO PUBLICO	
				ESP. PÚBLICO	% ANU Sector
La Avanzada	158.856,80	49.992,31	108.864,50	23.101,02	21,22%
Par Vial Av. Colon	181.171,07	49.307,99	131.863,09	32.731,46	24,82%

**2. Equipamientos (m2):**

SECTOR	ÁREA BRUTA	ÁREA AFECTACIONES	ÁREA NETA URBANIZABLE	OBLIGACIONES DE EQUIPAMIENTOS	
				EQUIPAMIENTOS	% ANU Sector
La Avanzada	158.856,80	49.992,31	108.864,50	10.926,58	10,04%
Par Vial Av. Colon	181.171,07	49.307,99	131.863,09	14.026,77	10,64%

**Parágrafo 1:** Los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón cuentan con un exceso





acumulado para parques y equipamientos de 15.139,66 m<sup>2</sup> y 5.803,79 m<sup>2</sup> respectivamente, los cuales se contabilizarán como áreas adicionales de obligaciones del proyecto.

**Parágrafo 2:** Para el otorgamiento de licencias urbanísticas de cada Sector, se deben garantizar los porcentajes mínimos de obligaciones para espacio público señalados en el presente artículo. En todo caso, se deberá cumplir con el acumulado de áreas destinadas a zonas verdes y equipamientos públicos sobre la totalidad del área licenciada hasta esa unidad de ejecución urbanística. En el evento que el porcentaje acumulado de obligaciones no se cumpla, de manera anticipada se destinarán áreas de obligaciones de otra unidad de ejecución del respectivo Sector que no haya sido licenciada y que permita el cumplimiento del porcentaje mínimo obligatorio.

**Parágrafo 3:** Para efectos del otorgamiento de licencia urbanística para la Unidad de Ejecución C, G y H del Sector Par Vial Avenida Colón, y la Unidad de Ejecución 6 del Sector La Avanzada, no se exigirá cesiones obligatorias, en la medida que estas unidades corresponden al PIC la Pelusa, Parque Recreodeportivo, Alameda y el CISCO, respectivamente, y estas podrán ser subdivididas por Etapas.

**Parágrafo 4.** Para el otorgamiento de la licencia de urbanismo deberá vincularse un cuadro de áreas que demuestre el acumulado de espacio público y equipamientos hasta la etapa de ejecución de la correspondiente Unidad de Ejecución objeto de licenciamiento, con el fin de garantizar del cumplimiento de las cesiones.

(...)"

## 8 PROYECTO DE NORMAS URBANÍSTICAS.

### 8.1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS (PLANO M-11).

No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA, tan solo se actualiza el plano adoptado.

### 8.2 UNIDADES DE EJECUCIÓN (PLANO M-12).

Se actualizan las áreas del Sector Par Vial Avenida Colon. Y por tanto se actualiza el plano M-12\_UNIDADES DE EJECUCION.

Se modifica el cuadro de áreas del numeral 2. Del artículo 4.1.1. Sectores de Planificación y Unidades de Ejecución Urbanística, de la Resolución 0544 de 2017.

**El cual quedará así:**

“(…)

## 2. Sector Par Vial Avenida Colón.

Se encuentra dividido en 8 Unidades de Ejecución Urbanística, con un área total de **181.171,07 m<sup>2</sup>**, discriminadas de acuerdo con la siguiente tabla:

UNIDADES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA	ÁREA BRUTA (m <sup>2</sup> )
<b>PAR VIAL AVENIDA COLÓN</b>	
UE A	26.372,00
UE B	19.267,38
UE C - PIC 2	16.621,36
UE D	24.391,21
UE E	20.345,36
UE F - PRD	25.007,05
UE G	33.111,41
UE H - ALAMEDA	16.055,31
<b>TOTAL</b>	<b>181.171,07</b>

## 3. Sector Parque Olivares.

Por ser un área de interés ambiental urbana, se desarrollará mediante el respectivo Plan de Manejo Ambiental – PMA, propiciando su preservación estricta, regeneración y mejoramiento. La evaluación y verificación de la implementación del PMA estará a cargo de la Autoridad Ambiental Local competente o la que para el efecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales.

## 4. Sector Central.

El Sector Central lo componen cinco barrios o sectores que conforman este espacio geográfico del Municipio:

- San José.
- Galería.
- Las Delicias.
- Campo Hermoso.
- Liborio Gutiérrez.

**Parágrafo:** Los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón deberán desarrollarse cada uno mediante la aprobación de un Proyecto Urbanístico General – PUG, con fundamento en el cual se expedirán las licencias de urbanización y construcción, según lo establecido en el Decreto reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.



(...)"

De acuerdo con la rede-limitación de las Unidades de Ejecución del Sector Par Vial Avenida Colón y la UE H; el cuadro de áreas por sectores se debe ajustar, el cual fue dispuesto en el Artículo 9. de la resolución 0902 de 2014, y por el Artículo 4.2.1. Conformación del área de planificación de los Sectores del Macroproyecto, de la Resolución 544 de 2017.

Igualmente, los cuadros de áreas de la modificación que concluyó con la resolución 0902 de 2014, no se tuvieron en cuenta las áreas de las Unidades de Ejecución A, F, G y H; así mismo, no se tuvo en cuenta las áreas planimétricas delimitadas como Galería y Liborio Gutierrez, establecido en el artículo 28. Unidades de Planificación de la Resolución de adopción 1453 de 2009, como también la Resolución 0902 de 2014, que establece que "(...) el sector Central lo componen cinco barrios o sectores que conforman este espacio geográfico del Municipio:

- San José
- Galería
- Las Delicias
- Campo Hermoso
- Liborio Gutierrez

(...)"

### 8.3 ÁREAS DE ACTIVIDAD (PLANO M-12).

Las áreas de actividad del Macroproyecto se encuentran definidas en cada sector, no obstante se actualizan la conformación del área de planificación de los sectores del Macroproyecto y el cuadro de áreas urbanísticas para el sector la Avanzada y Par Vial Av. Colon.

Se aclara que no se actualiza el área del Parque Olivares, ya que no es objeto de Modificación.

Razón por el cual llevo a un error en el área total de planificación del MISN San José, la cual se corrige.

Es de aclarar que dichas áreas son tomadas de la planimetría que acompaña el presente Documento Técnico de Soporte. En ningún caso se amplía el área de planificación total del MISN.

**El cual quedará así:**

"(...)

**ARTÍCULO 4.2.1. Conformación del área de planificación de los Sectores del Macroproyecto.**

El cuadro de áreas general propuesto para los sectores que componen el área de planificación



del Macroproyecto es el siguiente:

MACROPROYECTO SAN JOSÉ	
SECTOR DE PLANIFICACIÓN	ÁREA (m2)
LA AVANZADA	158.856,80
PAR VIAL AVENIDA COLÓN	181.171,07
PARQUE OLIVARES	232.622,23
SECTOR CENTRAL	537.614,99
<b>ÁREA TOTAL DEL MACROPROYECTO</b>	<b>1.110.265,10</b>

Para los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón, se establecen los siguientes cuadros de áreas generales, en cuyo cálculo se tuvo en cuenta la estructura urbana adoptada mediante el presente acto administrativo:

MACROPROYECTO SAN JOSÉ				
Sector Avanzada y Par Vial Av Colon	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>340.027,88</b>		
Sector Avanzada.		158.856,80		
Sector Par Vial Av. Colon		181.171,07		
<b>AFECTACIONES</b>				
<u>Área en Alto Riesgo</u>	<b>15.976,09</b>			
Sector Avanzada.	12.803,86			
Sector Par Vial Av. Colon	3.172,23			
<u>Vías</u>	<b>50.234,13</b>			
Sector Avanzada. Arteria Secundaria - Calle 27	8.396,40			
Sector Par Vial Av. Colon. Avenida Colon	41.837,74			
<u>Redes de servicios</u>	<b>2.309,23</b>			
Sector Avanzada. Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	2.113,49			
Sector Par Vial Av. Colon	195,74			
<u>Áreas de Tratamiento Geotécnico</u>	<b>30.780,84</b>			
Sector Avanzada.	26.678,56			
Sector Par Vial Av. Colon	4.102,28			
<b>Total afectaciones</b>		<b>99.300,29</b>		
Sector Avanzada.	49.992,31			
Sector Par Vial Av. Colon	49.307,99			
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>240.727,59</b>		<b>100%</b>
Sector Avanzada.	108.864,50			45,22%
Sector Par Vial Av. Colon	131.863,09			54,78%
<b>Cesión Pública</b>				



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Macroyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



MANIZALES  
+GRANDE

<u>Parques</u>	55.832,47		
Sector Avanzada.	23.101,02		
Sector Par Vial Av. Colon	32.731,46		
<u>Equipamientos</u>	24.953,35		
Sector Avanzada.	10.926,58		
Sector Par Vial Av. Colon	14.026,77		
<b>Total cesión pública</b>	<b>80.785,82</b>		<b>33,56%</b>
Sector Avanzada.	34.027,60		
Sector Par Vial Av. Colon	46.758,23		
<b>Cesión vías locales</b>			
<u>Vehiculares</u>	16.211,85		
Sector Avanzada.	15.347,60		
Sector Par Vial Av. Colon	864,26		
<u>Peatonales</u>	11.524,20		
Sector Avanzada.	1.383,87		
Sector Par Vial Av. Colon	10.140,33		
<b>Total vías locales</b>	<b>27.736,05</b>		<b>11,52%</b>
Sector Avanzada.	16.731,47		
Sector Par Vial Av. Colon	11.004,59		
<b>Controles ambientales</b>	<b>1.358,09</b>		<b>0,56%</b>
Sector Avanzada.	1.358,09		
Sector Par Vial Av. Colon	-		
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>109.879,96</b>		<b>45,64%</b>
Sector Avanzada.	52.117,15		
Sector Par Vial Av. Colon	57.762,82		
<b>Área útil</b>	<b>130.847,62</b>		
<u>Uso residencial</u>	<b>95.488,13</b>		72,98%
Vivienda VIP	31.890,32	33,40%	
Vivienda VIS	41.159,31	43,10%	
Vivienda No VIS	22.438,50	23,50%	
<u>Otros Usos</u>	35.359,49		27,02%
<b>Total área útil</b>	<b>130.847,62</b>		<b>54,36%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	240.727,59		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>	1.358,09		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>	239.369,50		100,00%
Parques	40.692,81	17,00%	
Equipamientos	19.149,56	8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>	59.842,37		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>	80.785,82		
Parques	15.139,66		
Equipamientos	5.803,79		
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>	20.943,45		



CALCULO DE SUELO POTENCIAL DE VIVIENDA Y OTROS USOS			
<b>AREA UTIL</b>		<b>130.847,62</b>	
<b>REQUERIDO</b>			
<u>Uso residencial</u>		78.508,57	<b>60,00%</b>
Vivienda VIP	31.403,43		40,00%
Vivienda VIS	7.850,86		10,00%
Vivienda No VIS	39.254,29		50,00%
<u>Otros Usos</u>		52.339,05	<b>40,00%</b>
<b>PROPUESTO</b>			
<u>Uso residencial</u>		95.488,13	<b>72,98%</b>
Vivienda VIP	31.890,32		33,40%
Vivienda VIS	41.159,31		43,10%
Vivienda No VIS	22.438,50		23,50%
<u>Otros Usos</u>	35.359,49	35.359,49	<b>27,02%</b>

**Parágrafo 1:** Las áreas aquí señaladas podrán ser objeto de ajuste o variación en las respectivas licencias de urbanismo, cumpliendo en todo caso con los porcentajes obligatorios de aporte a cargas generales y locales, y la destinación de suelo para VIP, VIS y No VIS.

**Parágrafo 2:** La localización de equipamientos y zonas verdes es indicativa, permitiéndose ajustar siempre y cuando se mantenga la continuidad de las zonas verdes y el porcentaje de obligaciones dentro de cada etapa de ejecución.

**Parágrafo 3:** Previa aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal, se podrán modificar, ajustar o variar las áreas de planificación.

(...)"

Las áreas anteriormente citadas, corresponden a la suma de las áreas por cada Unidad de Ejecución del Macroproyecto, **cabe anotar que el Sector La Avanzada NO HA SIDO MODIFICADO** ya que no es objeto de la presente modificación, lo que si ocurre con el Sector Par Vial. Las áreas de cada sector general y por unidad se describen a continuación:





<b>MACROPROYECTO SAN JOSÉ</b>				
<b>SECTOR AVANZADA – NO SE MODIFICA</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>158.856,80</b>		
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	12.803,86			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	8.396,40			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	2.113,49			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	26.678,56			
<b>Total afectaciones</b>		<b>49.992,31</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>108.864,50</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	23.101,02		21,22%	
Equipamientos	10.926,58		10,04%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>34.027,60</b>		<b>31,26%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	15.347,60		14,10%	
Peatonales	1.383,87		1,27%	
<b>Total vías locales</b>		<b>16.731,47</b>		<b>15,37%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>1.358,09</b>		<b>1,25%</b>
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>52.117,15</b>		<b>47,87%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	56.747,35		52,13%	
<b>Total área útil</b>		<b>56.747,35</b>		<b>52,13%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		108.864,50		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		1.358,09		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>107.506,41</b>		<b>100,00%</b>
Parques	18.276,09		17,00%	
Equipamientos	8.600,51		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>26.876,60</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>34.027,60</b>		
Parques	4.824,93			
Equipamientos	2.326,07			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>7.150,99</b>		
Parques				
Equipamientos				
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>7.150,99</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 1			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>1.000,24</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	457,47			
<b>Total afectaciones</b>		<b>457,47</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>542,77</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	152,59		28,11%	
Equipamientos	59,57		10,97%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>212,15</b>		<b>39,09%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	24,98		4,60%	
<b>Total vías locales</b>		<b>24,98</b>		<b>4,60%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>70,55</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>307,68</b>		<b>56,69%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	235,09		43,31%	
<b>Total área útil</b>		<b>235,09</b>		<b>43,31%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		542,77		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		70,55		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>472,22</b>		<b>100,00%</b>
Parques	80,28		17,00%	
Equipamientos	37,78		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>118,06</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>212,15</b>		
Parques	72,31			
Equipamientos	21,79			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>94,10</b>		
Parques	72,31			
Equipamientos	21,79			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>94,10</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 2			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>2.414,70</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	135,72			
<b>Total afectaciones</b>		<b>135,72</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>2.278,98</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	677,33		29,72%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>677,33</b>		<b>29,72%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	84,90		3,73%	
<b>Total vías locales</b>		<b>84,90</b>		<b>3,73%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>14,65</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>776,88</b>		<b>34,09%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	1.502,10		65,91%	
<b>Total área útil</b>		<b>1.502,10</b>		<b>65,91%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		2.278,98		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		14,65		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>2.264,33</b>		<b>100,00%</b>
Parques	384,94		17,00%	
Equipamientos	181,15		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>566,08</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>677,33</b>		
Parques	292,40			
Equipamientos	-181,15			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>111,25</b>		
Parques	364,71			
Equipamientos	-159,36			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>205,35</b>		

MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 3			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>9.380,78</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	350,34			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	1.829,67			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	642,60			
<b>Total afectaciones</b>		<b>2.822,61</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>6.558,17</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	1.333,57		20,33%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>1.333,57</b>		<b>20,33%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	925,72		14,12%	
Peatonales	200,47		3,06%	
<b>Total vías locales</b>		<b>1.126,18</b>		<b>17,17%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>166,82</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>2.626,58</b>		<b>40,05%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	3.931,59		59,95%	
<b>Total área útil</b>		<b>3.931,59</b>		<b>59,95%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		6.558,17		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		166,82		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>6.391,35</b>		<b>100,00%</b>
Parques	1.086,53		17,00%	
Equipamientos	511,31		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>1.597,84</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>1.333,57</b>		
Parques	247,05			
Equipamientos	-511,31			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-264,26</b>		
Parques	611,75			
Equipamientos	-670,67			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>-58,91</b>		

MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 6 - CISCO			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>6.701,21</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	46,21			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>46,21</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>6.655,00</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	533,51		8,02%	
Equipamientos	6.121,49		91,98%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>6.655,00</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>6.655,00</b>		<b>100,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		6.655,00		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>6.655,00</b>		<b>100,00%</b>
Parques	1.131,35		17,00%	
Equipamientos	532,40		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>1.663,75</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>6.655,00</b>		
Parques	-597,84			
Equipamientos	5.589,09			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>4.991,25</b>		
Parques	13,91			
Equipamientos	4.918,43			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>4.932,33</b>		

MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 4			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>3.079,19</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	963,69			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>963,69</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>2.115,50</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	866,54		40,96%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>866,54</b>		<b>40,96%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>139,27</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>1.005,81</b>		<b>47,54%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	1.109,70		52,46%	
<b>Total área útil</b>		<b>1.109,70</b>		<b>52,46%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		2.115,50		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		139,27		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>1.976,23</b>		<b>100,00%</b>
Parques	335,96		17,00%	
Equipamientos	158,10		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>494,06</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>866,54</b>		
Parques	530,58			
Equipamientos	-158,10			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>372,48</b>		
Parques	544,49			
Equipamientos	4.760,33			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>5.304,81</b>		





MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 5			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>5.834,65</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	476,23			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	1.532,46			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	394,09			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>2.402,78</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>3.431,86</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	487,51		14,21%	
Equipamientos	560,57		16,33%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>1.048,09</b>		<b>30,54%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>174,76</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>1.222,84</b>		<b>35,63%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	2.209,02		64,37%	
<b>Total área útil</b>		<b>2.209,02</b>		<b>64,37%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		3.431,86		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		174,76		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>3.257,10</b>		<b>100,00%</b>
Parques	553,71		17,00%	
Equipamientos	260,57		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>814,28</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>1.048,09</b>		
Parques	-66,19			
Equipamientos	300,00			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>233,81</b>		
Parques	478,29			
Equipamientos	5.060,33			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>5.538,62</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 7			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>99,74</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	79,55			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>79,55</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>20,18</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	0,00		0,00%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	20,18		100,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>20,18</b>		<b>100,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>20,18</b>		<b>100,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		20,18		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>20,18</b>		<b>100,00%</b>
Parques	3,43		17,00%	
Equipamientos	1,61		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>5,05</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>0,00</b>		
Parques	-3,43			
Equipamientos	-1,61			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-5,05</b>		
Parques	474,86			
Equipamientos	5.058,72			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>5.533,58</b>		

MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 8			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>7.638,90</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	1.882,65			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	66,88			
<b>Total afectaciones</b>		<b>1.949,53</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>5.689,37</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	282,04		4,96%	
Equipamientos	1.719,75		30,23%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>2.001,78</b>		<b>35,18%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,31		0,01%	
Peatonales	334,56		5,88%	
<b>Total vías locales</b>		<b>334,86</b>		<b>5,89%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>705,02</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>3.041,67</b>		<b>53,46%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	2.647,71		46,54%	
<b>Total área útil</b>		<b>2.647,71</b>		<b>46,54%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		5.689,37		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		705,02		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>4.984,36</b>		<b>100,00%</b>
Parques	847,34		17,00%	
Equipamientos	398,75		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>1.246,09</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>2.001,78</b>		
Parques	-565,30			
Equipamientos	1.321,00			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>755,69</b>		
Parques	-90,44			
Equipamientos	6.379,72			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>6.289,27</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 9			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>3.759,77</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	408,98			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	720,21			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	23,70			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>1.152,90</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>2.606,88</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	310,44		11,91%	
Equipamientos	536,57		20,58%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>847,01</b>		<b>32,49%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	274,15		10,52%	
Peatonales	44,29		1,70%	
<b>Total vías locales</b>		<b>318,44</b>		<b>12,22%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>1.165,45</b>		<b>44,71%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	1.441,43		55,29%	
<b>Total área útil</b>		<b>1.441,43</b>		<b>55,29%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		2.606,88		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>2.606,88</b>		<b>100,00%</b>
Parques	443,17		17,00%	
Equipamientos	208,55		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>651,72</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>847,01</b>		
Parques	-132,73			
Equipamientos	328,02			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>195,29</b>		
Parques	-223,18			
Equipamientos	6.707,74			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>6.484,56</b>		

MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 10			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>3.906,69</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	1.108,53			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	57,81			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>1.166,33</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>2.740,35</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	63,24		2,31%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>63,24</b>		<b>2,31%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	332,58		12,14%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>332,58</b>		<b>12,14%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>395,82</b>		<b>14,44%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	2.344,53		85,56%	
<b>Total área útil</b>		<b>2.344,53</b>		<b>85,56%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		2.740,35		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>2.740,35</b>		<b>100,00%</b>
Parques	465,86		17,00%	
Equipamientos	219,23		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>685,09</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>63,24</b>		
Parques	-402,62			
Equipamientos	-219,23			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-621,85</b>		
Parques	-625,80			
Equipamientos	6.488,51			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>5.862,71</b>		

MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 11			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>14.096,87</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	4.530,43			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	85,06			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>4.615,49</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>9.481,38</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	1.387,43		14,63%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>1.387,43</b>		<b>14,63%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	1.751,58		18,47%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>1.751,58</b>		<b>18,47%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>3.139,00</b>		<b>33,11%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	6.342,38		66,89%	
<b>Total área útil</b>		<b>6.342,38</b>		<b>66,89%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		9.481,38		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>9.481,38</b>		<b>100,00%</b>
Parques	1.611,83		17,00%	
Equipamientos	758,51		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>2.370,34</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>1.387,43</b>		
Parques	-224,41			
Equipamientos	-758,51			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-982,92</b>		
Parques	-850,20			
Equipamientos	5.730,00			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>4.879,79</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 12			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>359,49</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	61,54			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>61,54</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>297,95</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	173,31		58,17%	
Equipamientos	117,23		39,34%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>290,54</b>		<b>97,51%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>7,41</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>297,95</b>		<b>100,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		297,95		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		7,41		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>290,54</b>		<b>100,00%</b>
Parques	49,39		17,00%	
Equipamientos	23,24		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>72,64</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>290,54</b>		
Parques	123,92			
Equipamientos	93,98			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>217,91</b>		
Parques	-726,28			
Equipamientos	5.823,98			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>5.097,70</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 13			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>58,35</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>0,00</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>58,35</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	58,35		100,00%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>58,35</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>58,35</b>		<b>100,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		58,35		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>58,35</b>		<b>100,00%</b>
Parques	9,92		17,00%	
Equipamientos	4,67		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>14,59</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>58,35</b>		
Parques	48,43			
Equipamientos	-4,67			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>43,76</b>		
Parques	-677,85			
Equipamientos	5.819,31			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>5.141,46</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 14			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>11.049,45</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	1.298,92			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	644,93			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	1.414,28			
<b>Total afectaciones</b>		<b>3.358,12</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>7.691,33</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	2.578,88		33,53%	
Equipamientos	665,11		8,65%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>3.244,00</b>		<b>42,18%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>4,46</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>3.248,46</b>		<b>42,24%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	4.442,87		57,76%	
<b>Total área útil</b>		<b>4.442,87</b>		<b>57,76%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		7.691,33		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		4,46		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>7.686,87</b>		<b>100,00%</b>
Parques	1.306,77		17,00%	
Equipamientos	614,95		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>1.921,72</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>3.244,00</b>		
Parques	1.272,12			
Equipamientos	50,16			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>1.322,28</b>		
Parques	594,26			
Equipamientos	5.869,48			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>6.463,74</b>		

MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 15			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>40.274,31</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	805,53			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	861,69			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	7.783,31			
<b>Total afectaciones</b>		<b>9.450,53</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>30.823,78</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	3.951,61		12,82%	
Equipamientos	1.146,29		3,72%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>5.097,90</b>		<b>16,54%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	4.776,08		15,49%	
Peatonales	694,68		2,25%	
<b>Total vías locales</b>		<b>5.470,76</b>		<b>17,75%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>10.568,66</b>		<b>34,29%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	20.255,12		65,71%	
<b>Total área útil</b>		<b>20.255,12</b>		<b>65,71%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		30.823,78		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>30.823,78</b>		<b>100,00%</b>
Parques	5.240,04		17,00%	
Equipamientos	2.465,90		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>7.705,95</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>5.097,90</b>		
Parques	-1.288,43			
Equipamientos	-1.319,61			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-2.608,05</b>		
Parques	-694,17			
Equipamientos	4.549,86			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>3.855,69</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 16			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>41.030,36</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	4.324,21			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	15.430,27			
<b>Total afectaciones</b>		<b>19.754,48</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>21.275,88</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	8.663,40		40,72%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>8.663,40</b>		<b>40,72%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	5.955,09		27,99%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>5.955,09</b>		<b>27,99%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>14.618,50</b>		<b>68,71%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	6.657,38		31,29%	
<b>Total área útil</b>		<b>6.657,38</b>		<b>31,29%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		21.275,88		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>21.275,88</b>		<b>100,00%</b>
Parques	3.616,90		17,00%	
Equipamientos	1.702,07		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>5.318,97</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>8.663,40</b>		
Parques	5.046,51			
Equipamientos	-1.702,07			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>3.344,44</b>		
Parques	4.352,34			
Equipamientos	2.847,79			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>7.200,13</b>		

MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 17			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>1.538,50</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	799,61			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	406,72			
<b>Total afectaciones</b>		<b>1.206,34</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>332,17</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	332,17		100,00%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>332,17</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>332,17</b>		<b>100,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		332,17		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>332,17</b>		<b>100,00%</b>
Parques	56,47		17,00%	
Equipamientos	26,57		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>83,04</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>332,17</b>		
Parques	275,70			
Equipamientos	-26,57			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>249,13</b>		
Parques	4.628,03			
Equipamientos	2.821,22			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>7.449,26</b>		





MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 18			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>159,67</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	149,56			
<b>Total afectaciones</b>		<b>149,56</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>10,11</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	10,11		100,00%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>10,11</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>10,11</b>		<b>100,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		10,11		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>10,11</b>		<b>100,00%</b>
Parques	1,72		17,00%	
Equipamientos	0,81		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>2,53</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>10,11</b>		
Parques	8,39			
Equipamientos	-0,81			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>7,58</b>		
Parques	4.636,42			
Equipamientos	2.820,41			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>7.456,84</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 19			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>916,39</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	27,71			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	191,74			
<b>Total afectaciones</b>		<b>219,45</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>696,94</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	621,79		89,22%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>621,79</b>		<b>89,22%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>75,15</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>696,94</b>		<b>100,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		696,94		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		75,15		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>621,79</b>		<b>100,00%</b>
Parques	105,70		17,00%	
Equipamientos	49,74		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>155,45</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>621,79</b>		
Parques	516,09			
Equipamientos	-49,74			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>466,34</b>		
Parques	5.152,51			
Equipamientos	2.770,67			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>7.923,18</b>		

MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 20			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>2.311,12</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>0,00</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>2.311,12</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	62,02		2,68%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>62,02</b>		<b>2,68%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	488,75		21,15%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>488,75</b>		<b>21,15%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>550,77</b>		<b>23,83%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	1.760,35		76,17%	
<b>Total área útil</b>		<b>1.760,35</b>		<b>76,17%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		2.311,12		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>2.311,12</b>		<b>100,00%</b>
Parques	392,89		17,00%	
Equipamientos	184,89		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>577,78</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>62,02</b>		
Parques	-330,87			
Equipamientos	-184,89			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-515,76</b>		
Parques	4.821,64			
Equipamientos	2.585,78			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>7.407,42</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 21			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>2.994,02</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>0,00</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>2.994,02</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	302,78		10,11%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>302,78</b>		<b>10,11%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	823,16		27,49%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>823,16</b>		<b>27,49%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>1.125,94</b>		<b>37,61%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	1.868,08		62,39%	
<b>Total área útil</b>		<b>1.868,08</b>		<b>62,39%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		2.994,02		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>2.994,02</b>		<b>100,00%</b>
Parques	508,98		17,00%	
Equipamientos	239,52		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>748,50</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>302,78</b>		
Parques	-206,21			
Equipamientos	-239,52			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-445,73</b>		
Parques	4.615,43			
Equipamientos	2.346,26			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>6.961,69</b>		

MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR AVANZADA- NO SE MODIFICA	UNIDAD DE EJECUCION 22			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>252,40</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	0,00			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>0,00</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>252,40</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	252,40		100,00%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>252,40</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>252,40</b>		<b>100,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		252,40		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>252,40</b>		<b>100,00%</b>
Parques	42,91		17,00%	
Equipamientos	20,19		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>63,10</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>252,40</b>		
Parques	209,50			
Equipamientos	-20,19			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>189,30</b>		
Parques	4.824,93			
Equipamientos	2.326,07			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>7.150,99</b>		

A partir de este cuadro se modifican las áreas urbanísticas de acuerdo con el nuevo planteamiento:

MACROPROYECTO SAN JOSÉ	CONSOLIDADO			
SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>181.171,07</b>		
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	3.172,23			
Vía Avenida Colón	41.837,74			
Red Servicio de Alcantarillado	195,74			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	4.102,28			
<b>Total afectaciones</b>		<b>49.307,99</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>131.863,09</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	32.731,46		24,82%	
Equipamientos	14.026,77		10,64%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>46.758,23</b>		<b>35,46%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	864,26		0,66%	
Peatonales	10.140,33		7,69%	
<b>Total vías locales</b>		<b>11.004,59</b>		<b>8,35%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>57.762,82</b>		<b>43,81%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	74.100,27		56,19%	
<b>Total área útil</b>		<b>74.100,27</b>		<b>56,19%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		131.863,09		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>131.863,09</b>		<b>100,00%</b>
Parques	22.416,72		17,00%	
Equipamientos	10.549,05		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>32.965,77</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>46.758,23</b>		
Parques	10.314,73			
Equipamientos	3.477,72			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>13.792,45</b>		
Parques	10.314,73			
Equipamientos	3.477,72			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>13.792,45</b>		





MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN	UNIDAD DE EJECUCION A			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>26.372,00</b>		
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	2.749,40			
Vía Avenida Colón	10.738,77			
Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	1.085,30			
<b>Total afectaciones</b>		<b>14.573,47</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>11.798,52</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	1.573,88		13,34%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>1.573,88</b>		<b>13,34%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>1.573,88</b>		<b>13,34%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	10.224,65		86,66%	
<b>Total área útil</b>		<b>10.224,65</b>		<b>86,66%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		11.798,52		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>11.798,52</b>		<b>100,00%</b>
Parques	2.005,75		17,00%	
Equipamientos	943,88		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>2.949,63</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>1.573,88</b>		
Parques	-431,87			
Equipamientos	-943,88			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-1.375,75</b>		
Parques	-431,87			
Equipamientos	-943,88			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>-1.375,75</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN	UNIDAD DE EJECUCION B			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>19.267,38</b>		
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Avenida Colón	6.174,06			
Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>6.174,06</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>13.093,32</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	0,00		0,00%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	879,47		6,72%	
<b>Total vías locales</b>		<b>879,47</b>		<b>6,72%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>879,47</b>		<b>6,72%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	12.213,85		93,28%	
<b>Total área útil</b>		<b>12.213,85</b>		<b>93,28%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		13.093,32		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>13.093,32</b>		<b>100,00%</b>
Parques	2.225,86		17,00%	
Equipamientos	1.047,47		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>3.273,33</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>0,00</b>		
Parques	-2.225,86			
Equipamientos	-1.047,47			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-3.273,33</b>		
Parques	-2.657,74			
Equipamientos	-1.991,35			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>-4.649,08</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN	UNIDAD DE EJECUCION C - ZV PIC 2			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>16.621,36</b>		
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	422,83			
Vía Avenida Colón	2.227,65			
Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	2.649,04			
<b>Total afectaciones</b>		<b>5.299,52</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>11.321,84</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	2.072,52		18,31%	
Equipamientos	6.864,01		60,63%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>8.936,54</b>		<b>78,93%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	2.385,31		21,07%	
<b>Total vías locales</b>		<b>2.385,31</b>		<b>21,07%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>11.321,84</b>		<b>100,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		11.321,84		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>11.321,84</b>		<b>100,00%</b>
Parques	1.924,71		17,00%	
Equipamientos	905,75		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>2.830,46</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>8.936,54</b>		
Parques	147,81			
Equipamientos	5.958,27			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>6.106,07</b>		
Parques	-2.509,93			
Equipamientos	3.966,92			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>1.456,99</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN	UNIDAD DE EJECUCION D			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>24.391,21</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Avenida Colón	2.997,81			
Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	33,08			
<b>Total afectaciones</b>		<b>3.030,89</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>21.360,32</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	1.660,63		7,77%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>1.660,63</b>		<b>7,77%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>1.660,63</b>		<b>7,77%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	19.699,69		92,23%	
<b>Total área útil</b>		<b>19.699,69</b>		<b>92,23%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		21.360,32		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>21.360,32</b>		<b>100,00%</b>
Parques	3.631,25		17,00%	
Equipamientos	1.708,83		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>5.340,08</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>1.660,63</b>		
Parques	-1.970,63			
Equipamientos	-1.708,83			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-3.679,45</b>		
Parques	-4.480,55			
Equipamientos	2.258,09			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>-2.222,46</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN	UNIDAD DE EJECUCION E			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>20.345,36</b>		
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Avenida Colón	1.046,58			
Red Servicio de Alcantarillado	195,74			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	334,86			
<b>Total afectaciones</b>		<b>1.577,18</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>18.768,18</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	2.244,13		11,96%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>2.244,13</b>		<b>11,96%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	864,26		4,60%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>864,26</b>		<b>4,60%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>3.108,39</b>		<b>16,56%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	15.659,80		83,44%	
<b>Total área útil</b>		<b>15.659,80</b>		<b>83,44%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		18.768,18		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>18.768,18</b>		<b>100,00%</b>
Parques	3.190,59		17,00%	
Equipamientos	1.501,45		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>4.692,05</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>2.244,13</b>		
Parques	-946,46			
Equipamientos	-1.501,45			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-2.447,92</b>		
Parques	-5.427,02			
Equipamientos	756,64			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>-4.670,38</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN	UNIDAD DE EJECUCION F - PRD			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>25.007,05</b>			
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Avenida Colón	8.967,85			
Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>8.967,85</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>16.039,20</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	9.124,99		56,89%	
Equipamientos	3.305,92		20,61%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>12.430,91</b>		<b>77,50%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	3.608,28		22,50%	
<b>Total vías locales</b>		<b>3.608,28</b>		<b>22,50%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>16.039,18</b>		<b>100,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		16.039,20		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>16.039,20</b>		<b>100,00%</b>
Parques	2.726,66		17,00%	
Equipamientos	1.283,14		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>4.009,80</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>12.430,91</b>		
Parques	6.398,33			
Equipamientos	2.022,78			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>8.421,11</b>		
Parques	971,31			
Equipamientos	2.779,42			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>3.750,73</b>		





MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN	UNIDAD DE EJECUCION G			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>33.111,41</b>		
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Avenida Colón	9.685,01			
Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>9.685,01</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>23.426,39</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	0,00		0,00%	
Equipamientos	3.856,84		16,46%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>3.856,84</b>		<b>16,46%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	3.267,28		13,95%	
<b>Total vías locales</b>		<b>3.267,28</b>		<b>13,95%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>7.124,12</b>		<b>30,41%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	16.302,29		69,59%	
<b>Total área útil</b>		<b>16.302,29</b>		<b>69,59%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		23.426,39		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>23.426,39</b>		<b>100,00%</b>
Parques	3.982,49		17,00%	
Equipamientos	1.874,11		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>5.856,60</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>3.856,84</b>		
Parques	-3.982,49			
Equipamientos	1.982,73			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>-1.999,76</b>		
Parques	-3.011,18			
Equipamientos	4.762,15			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>1.750,97</b>		



MACROPROYECTO SAN JOSÉ SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN	UNIDAD DE EJECUCION H			
	M2	M2	%	%
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>16.055,31</b>		
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	0,00			
Vía Avenida Colón	0,00			
Red Servicio de Alcantarillado	0,00			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	0,00			
<b>Total afectaciones</b>		<b>0,00</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>16.055,31</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	16.055,31		0,00%	
Equipamientos	0,00		0,00%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>16.055,31</b>		<b>0,00%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	0,00		0,00%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>16.055,31</b>		<b>0,00%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	0,00		0,00%	
<b>Total área útil</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		16.055,31		
<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL</b>		0,00		
<b>ANU PARA CALCULO DE CP</b>		<b>16.055,31</b>		<b>100,00%</b>
Parques	2.729,40		17,00%	
Equipamientos	1.284,42		8,00%	
<b>CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA</b>		<b>4.013,83</b>		
<b>CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA</b>		<b>16.055,31</b>		
Parques	13.325,91			
Equipamientos	-1.284,42			
<b>CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)</b>		<b>12.041,48</b>		
Parques	10.314,73			
Equipamientos	3.477,72			
<b>EXCESO ACUMULADO</b>		<b>13.792,45</b>		



#### 8.4 ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PEDIALES

No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.

#### 8.5 ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD

No es objeto de modificación, por tal motivo NO APLICA.

#### 8.6 NORMAS VOLUMÉTRICAS

Se propone un ajuste en las normas para el desarrollo de **VIVIENDAS VIS – SECTOR PAR VIAL AV. COLON**. Producto de los compromisos con el Señor Presidente de la República y el señor Ministro de Vivienda, en construir Vivienda de Interés Social – VIS en el sector Par Vial Av. Colon, se requiere complementar y/o ajustar la norma urbanística para esta tipología de vivienda, en especial el área construida de apartamentos VIS y la relación de parqueaderos.

Producto lo anterior, se actualizan el potencial de viviendas del Macroproyecto.

##### 8.6.1 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL – SECTOR PAR VIAL AV. COLÓN

Producto del compromiso con la Presidencial de la República y el Ministro de Vivienda, en el TALLER CONSTRUYENDO PAIS #21, llevado a cabo en Manizales el 2 de febrero de 2019, se concluye en materia de Vivienda en *“Entregar 2.012 viviendas del macroproyecto San José en junio de 2019. Y para de agosto de 2022, entregar 1.150 viviendas en total.”*, entre las cuales se encuentra construir Vivienda de Interés Social – VIS en el sector Par Vial Av. Colon; no obstante, revisando la norma definida para el MISN para este tipo de viviendas se evidencia que:

- Resolución 0544 de 2017, Artículo 4.4.2, numeral 13. Normas de habitabilidad:

“(…)

**13. Normas de habitabilidad.** Las áreas mínimas construidas por vivienda serán las siguientes:

- Vivienda de dos (2) alcobas: 53.00 mts<sup>2</sup> de área construida.
- Vivienda de tres (3) alcobas: 60.00 mts<sup>2</sup> de área construida.

(…)”

No obstante lo anterior, al realizar un análisis de la oferta inmobiliaria en la ciudad de Manizales que incluyera vivienda relacionada con la dinámica de vivienda del Macroproyecto de Interés Social San José, esto es vivienda de interés social, incluyendo las tipologías VIP y VIS, y la vivienda NO VIS no superior al estrato 4; se encuentran áreas construidas notablemente menores para la vivienda social,

con un promedio de 45,8 m<sup>2</sup>; mientras que para la vivienda No VIS, estas áreas tienen en promedio un área construida de 53m<sup>2</sup>. Adicionalmente se evidencia que pueden existir apartamentos por el rango de los 50 m2 que pueden tener 2 o 3 habitaciones. Los resultados del análisis se presentan a continuación:

Tipología Vivienda	Proyecto	Precio	Área Construida	Área Const. Promedio	Precio (m2)	# Habitaciones	Fuente
VIP	Mirador de los Alcázares	\$ 94.500.000	36,1	45,8	\$ 2.617.729	2	<a href="https://galias.com.co/proyectos-en-venta/manizales/r">https://galias.com.co/proyectos-en-venta/manizales/r</a>
VIS	Portal de los Cábulos	\$ 127.182.637	52,0		\$ 2.444.410	3	<a href="https://galias.com.co/proyectos-en-venta/manizales/r">https://galias.com.co/proyectos-en-venta/manizales/r</a>
VIS	Atardeceres de la Francia II	\$ 127.182.637	55,5		\$ 2.291.579	3	<a href="https://galias.com.co/proyectos-en-venta/manizales/r">https://galias.com.co/proyectos-en-venta/manizales/r</a>
VIS	Mirador de Estambul	\$ 109.000.000	45,4		\$ 2.400.881	2	<a href="https://www.constructorajyp.com/proyecto/2/mirador">https://www.constructorajyp.com/proyecto/2/mirador</a>
VIS	Ciudad Campestre	\$ 106.140.000	40,2		\$ 2.640.299	2	<a href="https://viviendasdeinteressocial.info/manizales/">https://viviendasdeinteressocial.info/manizales/</a>
NO VIS	Makura	\$ 150.000.000	44,6	53,1	\$ 3.365.492	2	<a href="https://www.estrenarvivienda.com/makura/62876">https://www.estrenarvivienda.com/makura/62876</a>
NO VIS	Makura	\$ 170.000.000	51,4		\$ 3.304.821	2	<a href="https://www.estrenarvivienda.com/makura/63143">https://www.estrenarvivienda.com/makura/63143</a>
NO VIS	Makura	\$ 200.000.000	59,9		\$ 3.337.784	3	<a href="https://www.estrenarvivienda.com/makura/63140">https://www.estrenarvivienda.com/makura/63140</a>
NO VIS	Camila	\$ 190.694.000	44,9		\$ 4.243.302	2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/</a>
NO VIS	Camila	\$ 211.894.000	51,5		\$ 4.117.645	2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/</a>
NO VIS	Camila	\$ 259.594.000	66,3		\$ 3.917.217	3	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/</a>


**Nota:** El análisis completo se encuentra en el archivo “Anexo Urbanístico y Financiero Macro San José\_2021”

Como resultado de este análisis la presente modificación del Macroproyecto propone diferenciar las áreas mínimas establecidas para la vivienda, separándolas en área mínima de vivienda social (VIP y VIS) de 45 m<sup>2</sup> y área mínima de vivienda No VIS de 53m<sup>2</sup>.


#### ANALISIS FINANCIERO UNIDAD DE EJECUCION G – VIS

De acuerdo con estos resultados, y con el propósito de soportar las áreas mínimas para la vivienda social propuesta en la presente modificación, así como la propuesta de parqueaderos (se precisa en el siguiente numeral), se realizaron dos ejercicios de simulación urbanístico-financiera de la Unidad de Ejecución G, que contiene vivienda social tipo VIS y un equipamiento de seguridad de escala Municipal. La primera simulación se realizó con las disposiciones de la Resolución 0544, con un área de vivienda VIS de 55 m2 y la norma de parqueaderos 1 a 1. La segunda simulación se realizó con un área mínima de vivienda social (VIS) de 45 m2, y, para el tema de parqueaderos se trabajó con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial. Los resultados se presentan a continuación:

**Análisis con el área actual de 55 m2 para la Vivienda de Interés Social en la Unidad de Ejecución G y relación de estacionamientos actuales.**


EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES																																																							
MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL PARA EL CENTRO OCCIDENTE DE COLOMBIA																																																							
SAN JOSÉ																																																							
PREFACTIBILIDAD																																																							
<b>NOMBRE DEL PROYECTO</b> CIUDAD BARRIO ESTRATO VALOR SMMMLV 2021 DESCRIPCION	UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA G. UE-G MANIZALES SAN JOSE 3 \$ 908.526 PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TIPO VIS, COMPUESTO POR 5 TORRES, 12 UNIDADES POR PLANTA Y 12 PISOS DE ALTURA CADA TORRE PARA UN TOTAL DE 720 APARTAMENTOS. CUENTA CON PARQUEADEROS PARA PROPIETARIOS EN PROPORCION 1:1 RESPECTO A LAS UNIDADES INMOBILIARIAS TOTALES. APARTAMENTOS DE 2 HABITACIONES Y DISPONIBLE (POTENCIAL TERCERA HABITACION), DOS BAÑOS (BAÑOS SOCIAL CON APARATOS SANITARIOS Y CABINA DE DUCHA ENCHAPADA; BAÑO PRINCIPAL PROYECTADO EN OBRA NEGRA SIN APARATOS SANITARIOS), COCINA, ZONA DE ROPAS Y SALON COMEDOR.	<b>FECHA EVALUACION</b> 23/09/2021																																																					
<b>VALOR SUPUESTO AVALUO COMERCIAL LOTES</b> m2 \$	571.527	<b>VALOR COSTO DIRECTO CONSTRUICIDO (m2)</b> \$	1.474.159																																																				
<b>DESCRIPCION DEL PROYECTO (SUPUESTOS)</b>		<b>PRECIOS DE VENTA</b>																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>ÁREA DEL TERRENO BRUTO</td><td>33.111</td></tr> <tr><td>ÁREA DE AFECTACIONES (Vias Macro Par vial)</td><td>9.685</td></tr> <tr><td>ÁREA DE CESIONES (Áreas Verdes y Parques Macro)</td><td>3.267</td></tr> <tr><td>ÁREA DE EQUIPAMIENTO (Estacion Policía Nacional)</td><td>3.857</td></tr> <tr><td>ÁREA NETA URBANIZABLE</td><td>16.302</td></tr> <tr><td>ÁREA CONTRUIDA (Puntos fijos y Circulaciones)</td><td>45.000</td></tr> <tr><td>ÁREA CONTRUIDA VENDIBLE</td><td>39.600</td></tr> <tr><td>ÁREA CONSTRUIDA ZONAS COMUNES</td><td>5.400</td></tr> <tr><td>ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE POR PISO</td><td>660</td></tr> <tr><td>ÁREA CONSTRUIDA DE PARQUEADEROS</td><td>12.240</td></tr> <tr><td>ÁREA TERRAZA Y URBANISMO</td><td>2.445</td></tr> <tr><td>NÚMERO DE TORRES</td><td>5</td></tr> <tr><td>NÚMERO DE PISOS</td><td>12</td></tr> </tbody> </table>	ITEM	m2	ÁREA DEL TERRENO BRUTO	33.111	ÁREA DE AFECTACIONES (Vias Macro Par vial)	9.685	ÁREA DE CESIONES (Áreas Verdes y Parques Macro)	3.267	ÁREA DE EQUIPAMIENTO (Estacion Policía Nacional)	3.857	ÁREA NETA URBANIZABLE	16.302	ÁREA CONTRUIDA (Puntos fijos y Circulaciones)	45.000	ÁREA CONTRUIDA VENDIBLE	39.600	ÁREA CONSTRUIDA ZONAS COMUNES	5.400	ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE POR PISO	660	ÁREA CONSTRUIDA DE PARQUEADEROS	12.240	ÁREA TERRAZA Y URBANISMO	2.445	NÚMERO DE TORRES	5	NÚMERO DE PISOS	12	<table border="1"> <tbody> <tr><td>VALOR DE VENTA POR M<sup>2</sup></td><td>\$</td><td>2.230.018</td></tr> <tr><td>VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO DESCUBIERTO</td><td>\$</td><td>-</td></tr> <tr><td>VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	VALOR DE VENTA POR M <sup>2</sup>	\$	2.230.018	VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO DESCUBIERTO	\$	-	VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO																			
ITEM	m2																																																						
ÁREA DEL TERRENO BRUTO	33.111																																																						
ÁREA DE AFECTACIONES (Vias Macro Par vial)	9.685																																																						
ÁREA DE CESIONES (Áreas Verdes y Parques Macro)	3.267																																																						
ÁREA DE EQUIPAMIENTO (Estacion Policía Nacional)	3.857																																																						
ÁREA NETA URBANIZABLE	16.302																																																						
ÁREA CONTRUIDA (Puntos fijos y Circulaciones)	45.000																																																						
ÁREA CONTRUIDA VENDIBLE	39.600																																																						
ÁREA CONSTRUIDA ZONAS COMUNES	5.400																																																						
ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE POR PISO	660																																																						
ÁREA CONSTRUIDA DE PARQUEADEROS	12.240																																																						
ÁREA TERRAZA Y URBANISMO	2.445																																																						
NÚMERO DE TORRES	5																																																						
NÚMERO DE PISOS	12																																																						
VALOR DE VENTA POR M <sup>2</sup>	\$	2.230.018																																																					
VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO DESCUBIERTO	\$	-																																																					
VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</th> </tr> <tr> <th>TIPO</th> <th>UN</th> <th>m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>TIPO A</td><td>55</td><td>39.600</td></tr> <tr><td>TIPO B</td><td>0</td><td>-</td></tr> <tr><td>TIPO C</td><td>0</td><td>-</td></tr> <tr><td><b>TOTAL ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</b></td><td></td><td><b>39.600</b></td></tr> </tbody> </table>	ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES			TIPO	UN	m <sup>2</sup>	TIPO A	55	39.600	TIPO B	0	-	TIPO C	0	-	<b>TOTAL ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</b>		<b>39.600</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">INGRESOS POR VENTAS</th> </tr> <tr> <th>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</th> <th>\$</th> <th>88.308.727.200</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>VALOR TOTAL DE VENTAS APTOS</td><td>\$</td><td>88.308.727.200</td></tr> <tr><td>VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS CUBIERTOS</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS DESCUBIERTOS</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	INGRESOS POR VENTAS			TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$	88.308.727.200	VALOR TOTAL DE VENTAS APTOS	\$	88.308.727.200	VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS CUBIERTOS			VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS DESCUBIERTOS																							
ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES																																																							
TIPO	UN	m <sup>2</sup>																																																					
TIPO A	55	39.600																																																					
TIPO B	0	-																																																					
TIPO C	0	-																																																					
<b>TOTAL ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</b>		<b>39.600</b>																																																					
INGRESOS POR VENTAS																																																							
TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$	88.308.727.200																																																					
VALOR TOTAL DE VENTAS APTOS	\$	88.308.727.200																																																					
VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS CUBIERTOS																																																							
VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS DESCUBIERTOS																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">UNIDADES DE APARTAMENTO VENDIBLES</th> </tr> <tr> <th></th> <th>UN</th> <th>UND VENDIBLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>APARTAMENTOS POR PISO TIPO A</td><td>12</td><td>720</td></tr> <tr><td>APARTAMENTOS POR PISO TIPO B</td><td>0</td><td>-</td></tr> <tr><td>APARTAMENTOS POR PISO TIPO C</td><td>0</td><td>-</td></tr> <tr><td><b>TOTAL</b></td><td></td><td><b>720</b></td></tr> </tbody> </table>	UNIDADES DE APARTAMENTO VENDIBLES				UN	UND VENDIBLE	APARTAMENTOS POR PISO TIPO A	12	720	APARTAMENTOS POR PISO TIPO B	0	-	APARTAMENTOS POR PISO TIPO C	0	-	<b>TOTAL</b>		<b>720</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">ESTRUCTURA DE COSTOS (Cifras en pesos)</th> </tr> <tr> <th>ITEM</th> <th>VALOR</th> <th>VALOR x m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>VALOR TOTAL DEL TERRENO NETO</td><td>\$ 9.317.198.616</td><td>\$ 571.527</td></tr> </tbody> </table>	ESTRUCTURA DE COSTOS (Cifras en pesos)			ITEM	VALOR	VALOR x m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL DEL TERRENO NETO	\$ 9.317.198.616	\$ 571.527																											
UNIDADES DE APARTAMENTO VENDIBLES																																																							
	UN	UND VENDIBLE																																																					
APARTAMENTOS POR PISO TIPO A	12	720																																																					
APARTAMENTOS POR PISO TIPO B	0	-																																																					
APARTAMENTOS POR PISO TIPO C	0	-																																																					
<b>TOTAL</b>		<b>720</b>																																																					
ESTRUCTURA DE COSTOS (Cifras en pesos)																																																							
ITEM	VALOR	VALOR x m <sup>2</sup>																																																					
VALOR TOTAL DEL TERRENO NETO	\$ 9.317.198.616	\$ 571.527																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">CANTIDAD DE PARQUEADEROS PROPUESTOS</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>PRIVADOS (1 : 1) DESCUBIERTOS</td><td>547</td><td>75,91%</td></tr> <tr><td>PRIVADOS (1 : 1) CUBIERTOS</td><td>173</td><td>24,09%</td></tr> <tr><td>VISITANTES (1 : 8)</td><td>0</td><td>-</td></tr> <tr><td><b>TOTAL</b></td><td><b>720</b></td><td></td></tr> </tbody> </table>	CANTIDAD DE PARQUEADEROS PROPUESTOS						PRIVADOS (1 : 1) DESCUBIERTOS	547	75,91%	PRIVADOS (1 : 1) CUBIERTOS	173	24,09%	VISITANTES (1 : 8)	0	-	<b>TOTAL</b>	<b>720</b>		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION POR m2</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2021</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>COSTO DE CONSTRUCCION POR M<sup>2</sup> (Apartamentos Y ZC)</td><td>\$ 1.362.936</td><td></td></tr> <tr><td>COSTO DE CONSTRUCCION POR M<sup>2</sup> (Parqueaderos cubiertos)</td><td>\$ 508.450</td><td></td></tr> <tr><td>COSTO DE CONSTRUCCION POR M<sup>2</sup> (Parqueaderos Desc y Visitantes)</td><td>\$ 330.493</td><td></td></tr> <tr><td>COSTO DE CONSTRUCCION POR M<sup>2</sup> (Terraza y Urb.Ext)</td><td>\$ 177.958</td><td></td></tr> </tbody> </table>	COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION POR m2				2021		COSTO DE CONSTRUCCION POR M <sup>2</sup> (Apartamentos Y ZC)	\$ 1.362.936		COSTO DE CONSTRUCCION POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos cubiertos)	\$ 508.450		COSTO DE CONSTRUCCION POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos Desc y Visitantes)	\$ 330.493		COSTO DE CONSTRUCCION POR M <sup>2</sup> (Terraza y Urb.Ext)	\$ 177.958																			
CANTIDAD DE PARQUEADEROS PROPUESTOS																																																							
PRIVADOS (1 : 1) DESCUBIERTOS	547	75,91%																																																					
PRIVADOS (1 : 1) CUBIERTOS	173	24,09%																																																					
VISITANTES (1 : 8)	0	-																																																					
<b>TOTAL</b>	<b>720</b>																																																						
COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION POR m2																																																							
	2021																																																						
COSTO DE CONSTRUCCION POR M <sup>2</sup> (Apartamentos Y ZC)	\$ 1.362.936																																																						
COSTO DE CONSTRUCCION POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos cubiertos)	\$ 508.450																																																						
COSTO DE CONSTRUCCION POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos Desc y Visitantes)	\$ 330.493																																																						
COSTO DE CONSTRUCCION POR M <sup>2</sup> (Terraza y Urb.Ext)	\$ 177.958																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">PARQUEADEROS</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Céldas Parqueaderos (área libre)</td><td>11,75</td><td></td></tr> <tr><td>Céldas Parqueaderos (área total)</td><td>17,00</td><td></td></tr> <tr><td>Huella Torre</td><td>750</td><td></td></tr> <tr><td>Huella Torres</td><td>3.750</td><td></td></tr> <tr><td>Vías Internas Proyecto (A. Comunes) 10%</td><td>1.630</td><td></td></tr> <tr><td>Zonas Verdes 10 %</td><td>1.630</td><td></td></tr> <tr><td>Área Disponible Parqueaderos descubiertos</td><td>9.292</td><td></td></tr> <tr><td># Parqueaderos descubiertos posibles</td><td>547</td><td></td></tr> </tbody> </table>	PARQUEADEROS						Céldas Parqueaderos (área libre)	11,75		Céldas Parqueaderos (área total)	17,00		Huella Torre	750		Huella Torres	3.750		Vías Internas Proyecto (A. Comunes) 10%	1.630		Zonas Verdes 10 %	1.630		Área Disponible Parqueaderos descubiertos	9.292		# Parqueaderos descubiertos posibles	547		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION</th> </tr> <tr> <th></th> <th>\$</th> <th>INCIDENCIA %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Apartamentos Y ZC)</td><td>\$ 66.337.165.179</td><td>75,12%</td></tr> <tr><td>COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos)</td><td>\$ 61.332.120.000</td><td>69,45%</td></tr> <tr><td>COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos Desc y Visitantes)</td><td>\$ 4.569.878.231</td><td>5,17%</td></tr> <tr><td>COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Terraza y Urb.Ext)</td><td>\$ 435.166.949</td><td>0,49%</td></tr> <tr><td>INCREMENTO DE COSTOS DIRECTOS</td><td></td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>OTROS E IMPREVISTOS</td><td></td><td>0,00%</td></tr> </tbody> </table>	COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION				\$	INCIDENCIA %	COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Apartamentos Y ZC)	\$ 66.337.165.179	75,12%	COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos)	\$ 61.332.120.000	69,45%	COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos Desc y Visitantes)	\$ 4.569.878.231	5,17%	COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Terraza y Urb.Ext)	\$ 435.166.949	0,49%	INCREMENTO DE COSTOS DIRECTOS		0,00%	OTROS E IMPREVISTOS		0,00%
PARQUEADEROS																																																							
Céldas Parqueaderos (área libre)	11,75																																																						
Céldas Parqueaderos (área total)	17,00																																																						
Huella Torre	750																																																						
Huella Torres	3.750																																																						
Vías Internas Proyecto (A. Comunes) 10%	1.630																																																						
Zonas Verdes 10 %	1.630																																																						
Área Disponible Parqueaderos descubiertos	9.292																																																						
# Parqueaderos descubiertos posibles	547																																																						
COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION																																																							
	\$	INCIDENCIA %																																																					
COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Apartamentos Y ZC)	\$ 66.337.165.179	75,12%																																																					
COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos)	\$ 61.332.120.000	69,45%																																																					
COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos Desc y Visitantes)	\$ 4.569.878.231	5,17%																																																					
COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Terraza y Urb.Ext)	\$ 435.166.949	0,49%																																																					
INCREMENTO DE COSTOS DIRECTOS		0,00%																																																					
OTROS E IMPREVISTOS		0,00%																																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">COSTOS INDIRECTOS</th> </tr> <tr> <th></th> <th>\$</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>COSTOS ADMINISTRATIVOS (Honorarios, derechos e impuestos)</td><td>\$ 6.623.154.540</td><td>7,50%</td></tr> <tr><td>COSTO DE GERENCIA DEL PROYECTO</td><td>\$ 2.560.953.089</td><td>2,90%</td></tr> <tr><td>COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD (comercialización y comisiones)</td><td>\$ 2.649.261.816</td><td>3,00%</td></tr> </tbody> </table>	COSTOS INDIRECTOS				\$	%	COSTOS ADMINISTRATIVOS (Honorarios, derechos e impuestos)	\$ 6.623.154.540	7,50%	COSTO DE GERENCIA DEL PROYECTO	\$ 2.560.953.089	2,90%	COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD (comercialización y comisiones)	\$ 2.649.261.816	3,00%																																							
COSTOS INDIRECTOS																																																							
	\$	%																																																					
COSTOS ADMINISTRATIVOS (Honorarios, derechos e impuestos)	\$ 6.623.154.540	7,50%																																																					
COSTO DE GERENCIA DEL PROYECTO	\$ 2.560.953.089	2,90%																																																					
COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD (comercialización y comisiones)	\$ 2.649.261.816	3,00%																																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">COSTOS FINANCIEROS</th> </tr> <tr> <th></th> <th>\$</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>COSTOS FINANCIEROS</td><td>\$ 3.973.892.724</td><td>4,50%</td></tr> </tbody> </table>	COSTOS FINANCIEROS				\$	%	COSTOS FINANCIEROS	\$ 3.973.892.724	4,50%																																													
COSTOS FINANCIEROS																																																							
	\$	%																																																					
COSTOS FINANCIEROS	\$ 3.973.892.724	4,50%																																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">COSTO SUELO</th> </tr> <tr> <th></th> <th>\$</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>COSTO SUELO</td><td>\$ 9.317.198.616</td><td>10,55%</td></tr> </tbody> </table>	COSTO SUELO				\$	%	COSTO SUELO	\$ 9.317.198.616	10,55%																																													
COSTO SUELO																																																							
	\$	%																																																					
COSTO SUELO	\$ 9.317.198.616	10,55%																																																					
	<table border="1"> <tbody> <tr><td>TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO</td><td>\$ 82.144.427.348</td><td>93,02%</td></tr> <tr><td>MARGEN OPERACIONAL</td><td>\$ 6.164.299.852</td><td>6,98%</td></tr> <tr><td>COSTO DEL SUELO DEL PROYECTO</td><td>\$ 9.317.198.616</td><td>10,55%</td></tr> </tbody> </table>	TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO	\$ 82.144.427.348	93,02%	MARGEN OPERACIONAL	\$ 6.164.299.852	6,98%	COSTO DEL SUELO DEL PROYECTO	\$ 9.317.198.616	10,55%																																													
TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO	\$ 82.144.427.348	93,02%																																																					
MARGEN OPERACIONAL	\$ 6.164.299.852	6,98%																																																					
COSTO DEL SUELO DEL PROYECTO	\$ 9.317.198.616	10,55%																																																					
	<table border="1"> <tbody> <tr><td><b>UTILIDAD INCLUYENDO EL LOTE</b></td><td><b>-\$ 3.152.898.764</b></td><td><b>-3,57%</b></td></tr> </tbody> </table>	<b>UTILIDAD INCLUYENDO EL LOTE</b>	<b>-\$ 3.152.898.764</b>	<b>-3,57%</b>																																																			
<b>UTILIDAD INCLUYENDO EL LOTE</b>	<b>-\$ 3.152.898.764</b>	<b>-3,57%</b>																																																					
	<p>(VIS) Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLVL).</p>																																																						

**Análisis con el área actual de 55 m2 para la Vivienda de Interés Social en la Unidad de Ejecución G y relación de estacionamientos propuestos.**

<b>EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES</b>																																																																																																																																																											
<b>MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL PARA EL CENTRO OCCIDENTE DE COLOMBIA SAN JOSÉ</b>																																																																																																																																																											
<b>PREFACTIBILIDAD</b>																																																																																																																																																											
<b>NOMBRE DEL PROYECTO</b> UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA G- UE-G <b>Ciudad</b> MANIZALES <b>BARRIO</b> SAN JOSE <b>ESTRATO</b> 3 <b>VALOR SMMMLV 2021</b> \$ 908.526 <b>DESCRIPCION</b> PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TIPO VIS, COMPUESTO POR 5 TORRES, 13 UNIDADES DE 55 m2 POR PLANTA Y 12 PISOS DE ALTURA CADA TORRE PARA UN TOTAL DE 780 APARTAMENTOS. CUENTA CON PARQUEADEROS PARA PROPIETARIOS EN PROPORCION 2:5 Y VISITANTES 1:8 RESPECTO A LAS UNIDADES INMOBILIARIAS TOTALES, APARTAMENTOS DE 2 HABITACIONES Y DISPONIBLE (POTENCIAL TERCERA HABITACION), DOS BAÑOS (BAÑOS SOCIAL CON APARATOS SANITARIOS Y CABINA DE DUCHA ENCHAPADA; BAÑO PRINCIPAL PROYECTADO EN OBRA NEGRA SIN APARATOS SANITARIOS), COCINA CON MESON DE ACERO INOXIDABLE, ZONA DE ROPAS CON LAVADERO PREFABRICADO Y SALON COMEDOR.		<b>FECHA EVALUACION</b> 23/09/2021																																																																																																																																																									
<b>VALOR SUPUESTO AVALUO COMERCIAL LOTES</b> m2 \$ 571.527		<b>VALOR COSTO DIRECTO CONSTRUIDO (m2)</b> \$ 1.439.162																																																																																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DESCRIPCION DEL PROYECTO (SUPUESTOS)</th> <th colspan="2">PRECIOS DE VENTA</th> </tr> <tr> <th>ITEM</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÁREA DEL TERRENO BRUTO</td> <td>33.111</td> <td>VALOR DE VENTA POR M<sup>2</sup></td> <td>\$ 2.230.018</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE AFECTACIONES (Vias Macro Par vial)</td> <td>9.685</td> <td>VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO DESCUBIERTO</td> <td>\$ -</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE CESIONES (Áreas Verdes y Parques Macro)</td> <td>3.267</td> <td>VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE EQUIPAMIENTO (Estacion Policía Nacional)</td> <td>3.857</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>INGRESOS POR VENTAS</b></td> </tr> <tr> <td>ÁREA NETA URBANIZABLE</td> <td>16.302</td> <td><b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</b></td> <td><b>\$ 88.308.727.200</b></td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONTRUIDA (Puntos fijos y Circulaciones)</td> <td>45.000,00</td> <td>VALOR TOTAL DE VENTAS APTOS</td> <td>\$ 88.308.727.200</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONTRUIDA VENDIBLE</td> <td>39.600,00</td> <td>VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS CUBIERTOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA ZONAS COMUNES</td> <td>5.400,00</td> <td>VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS DESCUBIERTOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE POR PISO</td> <td>660,00</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>ESTRUCTURA DE COSTOS (Cifras en pesos)</b></td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA DE PARQUEADEROS</td> <td>6.426,00</td> <td><b>ITEM</b></td> <td><b>VALOR</b> <b>VALOR x m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>ÁREA TERRAZA Y URBANISMO</td> <td>2.445,34</td> <td>VALOR TOTAL DEL TERRENO NETO</td> <td>\$ 9.317.198.616 \$ 571.527</td> </tr> <tr> <td>NÚMERO DE TORRES</td> <td>5</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION POR m2</b></td> </tr> <tr> <td>NÚMERO DE PISOS</td> <td>12</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>2021</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M<sup>2</sup> (Apartamentos Y ZC)</td> <td>\$ 1.362.936</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M<sup>2</sup> (Parqueaderos cubiertos)</td> <td>\$ 508.450</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M<sup>2</sup> (Parqueaderos Desc y Visitantes)</td> <td>\$ 330.493</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M<sup>2</sup> (Terraza y Urb.Ext.)</td> <td>\$ 177.958</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>INCIDENCIA %</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td><b>COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION</b></td> <td>\$ 64.762.311.674 <b>73,34%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Apartamentos Y ZC)</td> <td>\$ 61.332.120.000 <b>69,45%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos)</td> <td>\$ 2.995.024.725 <b>3,39%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Terraza y Urb.Ext.)</td> <td>\$ 435.166.949 <b>0,49%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>INCREMENTO DE COSTOS DIRECTOS</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>OTROS E IMPREVISTOS</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td><b>COSTOS INDIRECTOS</b></td> <td>\$ 11.833.369.445 <b>13,40%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTOS ADMINISTRATIVOS (Honorarios, derechos e impuestos)</td> <td>\$ 6.623.154.540 <b>7,50%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO DE GERENCIA DEL PROYECTO</td> <td>\$ 2.560.953.089 <b>2,90%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD (comercialización y comisiones)</td> <td>\$ 2.649.261.816 <b>3,00%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td><b>COSTOS FINANCIEROS</b></td> <td>\$ 3.973.892.724 <b>4,50%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTOS FINANCIEROS</td> <td>\$ 3.973.892.724 <b>4,50%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td><b>COSTO SUELO</b></td> <td>\$ 9.317.198.616 <b>10,55%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO SUELO</td> <td>\$ 9.317.198.616 <b>10,55%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td><b>TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO</b></td> <td>\$ 80.569.573.843 <b>91,24%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>MARGEN OPERACIONAL</td> <td>\$ 7.739.153.357 <b>8,76%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>COSTO DEL SUELO DEL PROYECTO</td> <td>\$ 9.317.198.616 <b>10,55%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td><b>UTILIDAD INCLUYENDO EL LOTE</b></td> <td><b>-\$ 1.578.045.258 -1,79%</b></td> </tr> </tbody> </table>				DESCRIPCION DEL PROYECTO (SUPUESTOS)		PRECIOS DE VENTA		ITEM	m <sup>2</sup>			ÁREA DEL TERRENO BRUTO	33.111	VALOR DE VENTA POR M <sup>2</sup>	\$ 2.230.018	ÁREA DE AFECTACIONES (Vias Macro Par vial)	9.685	VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO DESCUBIERTO	\$ -	ÁREA DE CESIONES (Áreas Verdes y Parques Macro)	3.267	VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO		ÁREA DE EQUIPAMIENTO (Estacion Policía Nacional)	3.857	<b>INGRESOS POR VENTAS</b>		ÁREA NETA URBANIZABLE	16.302	<b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</b>	<b>\$ 88.308.727.200</b>	ÁREA CONTRUIDA (Puntos fijos y Circulaciones)	45.000,00	VALOR TOTAL DE VENTAS APTOS	\$ 88.308.727.200	ÁREA CONTRUIDA VENDIBLE	39.600,00	VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS CUBIERTOS		ÁREA CONSTRUIDA ZONAS COMUNES	5.400,00	VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS DESCUBIERTOS		ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE POR PISO	660,00	<b>ESTRUCTURA DE COSTOS (Cifras en pesos)</b>		ÁREA CONSTRUIDA DE PARQUEADEROS	6.426,00	<b>ITEM</b>	<b>VALOR</b> <b>VALOR x m<sup>2</sup></b>	ÁREA TERRAZA Y URBANISMO	2.445,34	VALOR TOTAL DEL TERRENO NETO	\$ 9.317.198.616 \$ 571.527	NÚMERO DE TORRES	5	<b>COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION POR m2</b>		NÚMERO DE PISOS	12	<b>2021</b>				COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Apartamentos Y ZC)	\$ 1.362.936			COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos cubiertos)	\$ 508.450			COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos Desc y Visitantes)	\$ 330.493			COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Terraza y Urb.Ext.)	\$ 177.958			<b>INCIDENCIA %</b>				<b>COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION</b>	\$ 64.762.311.674 <b>73,34%</b>			COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Apartamentos Y ZC)	\$ 61.332.120.000 <b>69,45%</b>			COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos)	\$ 2.995.024.725 <b>3,39%</b>			COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Terraza y Urb.Ext.)	\$ 435.166.949 <b>0,49%</b>			INCREMENTO DE COSTOS DIRECTOS	0,00%			OTROS E IMPREVISTOS	0,00%			<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 11.833.369.445 <b>13,40%</b>			COSTOS ADMINISTRATIVOS (Honorarios, derechos e impuestos)	\$ 6.623.154.540 <b>7,50%</b>			COSTO DE GERENCIA DEL PROYECTO	\$ 2.560.953.089 <b>2,90%</b>			COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD (comercialización y comisiones)	\$ 2.649.261.816 <b>3,00%</b>			<b>COSTOS FINANCIEROS</b>	\$ 3.973.892.724 <b>4,50%</b>			COSTOS FINANCIEROS	\$ 3.973.892.724 <b>4,50%</b>			<b>COSTO SUELO</b>	\$ 9.317.198.616 <b>10,55%</b>			COSTO SUELO	\$ 9.317.198.616 <b>10,55%</b>			<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO</b>	\$ 80.569.573.843 <b>91,24%</b>			MARGEN OPERACIONAL	\$ 7.739.153.357 <b>8,76%</b>			COSTO DEL SUELO DEL PROYECTO	\$ 9.317.198.616 <b>10,55%</b>			<b>UTILIDAD INCLUYENDO EL LOTE</b>	<b>-\$ 1.578.045.258 -1,79%</b>
DESCRIPCION DEL PROYECTO (SUPUESTOS)		PRECIOS DE VENTA																																																																																																																																																									
ITEM	m <sup>2</sup>																																																																																																																																																										
ÁREA DEL TERRENO BRUTO	33.111	VALOR DE VENTA POR M <sup>2</sup>	\$ 2.230.018																																																																																																																																																								
ÁREA DE AFECTACIONES (Vias Macro Par vial)	9.685	VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO DESCUBIERTO	\$ -																																																																																																																																																								
ÁREA DE CESIONES (Áreas Verdes y Parques Macro)	3.267	VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO																																																																																																																																																									
ÁREA DE EQUIPAMIENTO (Estacion Policía Nacional)	3.857	<b>INGRESOS POR VENTAS</b>																																																																																																																																																									
ÁREA NETA URBANIZABLE	16.302	<b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</b>	<b>\$ 88.308.727.200</b>																																																																																																																																																								
ÁREA CONTRUIDA (Puntos fijos y Circulaciones)	45.000,00	VALOR TOTAL DE VENTAS APTOS	\$ 88.308.727.200																																																																																																																																																								
ÁREA CONTRUIDA VENDIBLE	39.600,00	VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS CUBIERTOS																																																																																																																																																									
ÁREA CONSTRUIDA ZONAS COMUNES	5.400,00	VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS DESCUBIERTOS																																																																																																																																																									
ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE POR PISO	660,00	<b>ESTRUCTURA DE COSTOS (Cifras en pesos)</b>																																																																																																																																																									
ÁREA CONSTRUIDA DE PARQUEADEROS	6.426,00	<b>ITEM</b>	<b>VALOR</b> <b>VALOR x m<sup>2</sup></b>																																																																																																																																																								
ÁREA TERRAZA Y URBANISMO	2.445,34	VALOR TOTAL DEL TERRENO NETO	\$ 9.317.198.616 \$ 571.527																																																																																																																																																								
NÚMERO DE TORRES	5	<b>COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION POR m2</b>																																																																																																																																																									
NÚMERO DE PISOS	12	<b>2021</b>																																																																																																																																																									
		COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Apartamentos Y ZC)	\$ 1.362.936																																																																																																																																																								
		COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos cubiertos)	\$ 508.450																																																																																																																																																								
		COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos Desc y Visitantes)	\$ 330.493																																																																																																																																																								
		COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Terraza y Urb.Ext.)	\$ 177.958																																																																																																																																																								
		<b>INCIDENCIA %</b>																																																																																																																																																									
		<b>COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION</b>	\$ 64.762.311.674 <b>73,34%</b>																																																																																																																																																								
		COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Apartamentos Y ZC)	\$ 61.332.120.000 <b>69,45%</b>																																																																																																																																																								
		COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos)	\$ 2.995.024.725 <b>3,39%</b>																																																																																																																																																								
		COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Terraza y Urb.Ext.)	\$ 435.166.949 <b>0,49%</b>																																																																																																																																																								
		INCREMENTO DE COSTOS DIRECTOS	0,00%																																																																																																																																																								
		OTROS E IMPREVISTOS	0,00%																																																																																																																																																								
		<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 11.833.369.445 <b>13,40%</b>																																																																																																																																																								
		COSTOS ADMINISTRATIVOS (Honorarios, derechos e impuestos)	\$ 6.623.154.540 <b>7,50%</b>																																																																																																																																																								
		COSTO DE GERENCIA DEL PROYECTO	\$ 2.560.953.089 <b>2,90%</b>																																																																																																																																																								
		COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD (comercialización y comisiones)	\$ 2.649.261.816 <b>3,00%</b>																																																																																																																																																								
		<b>COSTOS FINANCIEROS</b>	\$ 3.973.892.724 <b>4,50%</b>																																																																																																																																																								
		COSTOS FINANCIEROS	\$ 3.973.892.724 <b>4,50%</b>																																																																																																																																																								
		<b>COSTO SUELO</b>	\$ 9.317.198.616 <b>10,55%</b>																																																																																																																																																								
		COSTO SUELO	\$ 9.317.198.616 <b>10,55%</b>																																																																																																																																																								
		<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO</b>	\$ 80.569.573.843 <b>91,24%</b>																																																																																																																																																								
		MARGEN OPERACIONAL	\$ 7.739.153.357 <b>8,76%</b>																																																																																																																																																								
		COSTO DEL SUELO DEL PROYECTO	\$ 9.317.198.616 <b>10,55%</b>																																																																																																																																																								
		<b>UTILIDAD INCLUYENDO EL LOTE</b>	<b>-\$ 1.578.045.258 -1,79%</b>																																																																																																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</th> <th colspan="2">UNIDADES DE APARTAMENTO VENDIBLES</th> </tr> <tr> <th>TIPO</th> <th>UN m<sup>2</sup></th> <th>UN</th> <th>UND VENDIBLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TIPO A</td> <td>55 39.600</td> <td>12</td> <td>720</td> </tr> <tr> <td>TIPO B</td> <td>0 -</td> <td>0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>TIPO C</td> <td>0 -</td> <td>0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>TOTAL ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</b></td> <td colspan="2"><b>720</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>CANTIDAD DE PARQUEADEROS PROPUESTOS</b></td> </tr> <tr> <td>PRIVADOS (1 : 1) DESCUBIERTOS</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PRIVADOS (2 : 5) CUBIERTOS</td> <td>288</td> <td>76,19%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISITANTES (1 : 8) DESCUBIERTOS</td> <td>90</td> <td>23,81%</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>378</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>PARQUEADEROS</b></td> </tr> <tr> <td>Caldas Parqueaderos (área libre)</td> <td>11,75</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caldas Parqueaderos (área total)</td> <td>17,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huella Torre</td> <td>750</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huella Torres</td> <td>3.750</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vías Internas Proyecto (A, Comunes) 10%</td> <td>1.630</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zonas Verdes 10 %</td> <td>1.630</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área Disponible Parqueaderos descubiertos</td> <td>9.292</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td># Parqueaderos descubiertos posibles</td> <td>547</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES		UNIDADES DE APARTAMENTO VENDIBLES		TIPO	UN m <sup>2</sup>	UN	UND VENDIBLE	TIPO A	55 39.600	12	720	TIPO B	0 -	0	-	TIPO C	0 -	0	-	<b>TOTAL ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</b>		<b>720</b>		<b>CANTIDAD DE PARQUEADEROS PROPUESTOS</b>				PRIVADOS (1 : 1) DESCUBIERTOS				PRIVADOS (2 : 5) CUBIERTOS	288	76,19%		VISITANTES (1 : 8) DESCUBIERTOS	90	23,81%		<b>TOTAL</b>	<b>378</b>			<b>PARQUEADEROS</b>				Caldas Parqueaderos (área libre)	11,75			Caldas Parqueaderos (área total)	17,00			Huella Torre	750			Huella Torres	3.750			Vías Internas Proyecto (A, Comunes) 10%	1.630			Zonas Verdes 10 %	1.630			Área Disponible Parqueaderos descubiertos	9.292			# Parqueaderos descubiertos posibles	547																																																																										
ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES		UNIDADES DE APARTAMENTO VENDIBLES																																																																																																																																																									
TIPO	UN m <sup>2</sup>	UN	UND VENDIBLE																																																																																																																																																								
TIPO A	55 39.600	12	720																																																																																																																																																								
TIPO B	0 -	0	-																																																																																																																																																								
TIPO C	0 -	0	-																																																																																																																																																								
<b>TOTAL ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</b>		<b>720</b>																																																																																																																																																									
<b>CANTIDAD DE PARQUEADEROS PROPUESTOS</b>																																																																																																																																																											
PRIVADOS (1 : 1) DESCUBIERTOS																																																																																																																																																											
PRIVADOS (2 : 5) CUBIERTOS	288	76,19%																																																																																																																																																									
VISITANTES (1 : 8) DESCUBIERTOS	90	23,81%																																																																																																																																																									
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>																																																																																																																																																										
<b>PARQUEADEROS</b>																																																																																																																																																											
Caldas Parqueaderos (área libre)	11,75																																																																																																																																																										
Caldas Parqueaderos (área total)	17,00																																																																																																																																																										
Huella Torre	750																																																																																																																																																										
Huella Torres	3.750																																																																																																																																																										
Vías Internas Proyecto (A, Comunes) 10%	1.630																																																																																																																																																										
Zonas Verdes 10 %	1.630																																																																																																																																																										
Área Disponible Parqueaderos descubiertos	9.292																																																																																																																																																										
# Parqueaderos descubiertos posibles	547																																																																																																																																																										



**Análisis con el área propuesta de 45 m<sup>2</sup> para la Vivienda de Interés Social en la Unidad de Ejecución G y relación de estacionamientos propuestos.**

<b>EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES</b>		 empresa de renovación y desarrollo urbano																																																																																																																																																				
<b>MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL PARA EL CENTRO OCCIDENTE DE COLOMBIA SAN JOSÉ</b>																																																																																																																																																						
<b>PREFACTIBILIDAD</b>																																																																																																																																																						
<b>NOMBRE DEL PROYECTO</b> CIUDAD BARRIO ESTRATO VALOR SMMMLV 2021 DESCRIPCION	UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA G. UE-G MANIZALES SAN JOSE 3 \$ 908.526 PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TIPO VIS, COMPUESTO POR 5 TORRES, 13 UNIDADES DE 45 m <sup>2</sup> POR PLANTA Y 12 PISOS DE ALTURA CADA TORRE PARA UN TOTAL DE 780 APARTAMENTOS. CUENTA CON PARQUEADEROS PARA PROPIETARIOS EN PROPORCION 2:5 Y VISITANTES 1:8 RESPECTO A LAS UNIDADES INMOBILIARIAS TOTALES. APARTAMENTOS DE 2 HABITACIONES Y DISPONIBLE (POTENCIAL TERCERA HABITACION), DOS BAÑOS (BAÑOS SOCIAL CON APARATOS SANITARIOS Y CABINA DE DUCHA ENCHAFADA; BAÑO PRINCIPAL PROYECTADO EN OBRA NEGRA SIN APARATOS SANITARIOS), COCINA CON MESON DE ACERO INOXIDABLE, ZONA DE ROPAS CON LAVADERO PREFABRICADO Y SALON COMEDOR.	<b>FECHA EVALUACION</b> 23/09/2021																																																																																																																																																				
VALOR SUPUESTO AVALUO COMERCIAL LOTES m <sup>2</sup> \$	571.527	VALOR COSTO DIRECTO CONSTRUIDO (m <sup>2</sup> ) \$ 1.456.102																																																																																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DESCRIPCION DEL PROYECTO (SUPUESTOS)</th> <th colspan="2">PRECIOS DE VENTA</th> </tr> <tr> <th>ITEM</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>VALOR DE VENTA POR M<sup>2</sup></th> <th>\$</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÁREA DEL TERRENO BRUTO</td> <td>33.111</td> <td>VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO DESCUBIERTO</td> <td>\$ 2.531.000</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE AFECTACIONES (Vías Macro Par vial)</td> <td>9.685</td> <td>VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO</td> <td>\$ -</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE CESIONES (Áreas Verdes y Parques Macro)</td> <td>3.267</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>INGRESOS POR VENTAS</b></td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE EQUIPAMIENTO (Estacion Policía Nacional)</td> <td>3.857</td> <td><b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</b></td> <td><b>\$ 82.004.400.000</b></td> </tr> <tr> <td>ÁREA NETA URBANIZABLE</td> <td>16.302</td> <td>VALOR TOTAL DE VENTAS APTOS</td> <td>\$ 82.004.400.000</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONTRUIDA (Puntos fijos y Circulaciones)</td> <td>36.818,18</td> <td>VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS CUBIERTOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONTRUIDA VENDIBLE</td> <td>32.400,00</td> <td>VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS DESCUBIERTOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA ZONAS COMUNES</td> <td>4.418,18</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>ESTRUCTURA DE COSTOS (Cifras en pesos)</b></td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE POR PISO</td> <td>540,00</td> <td><b>ITEM</b></td> <td><b>VALOR</b></td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA DE PARQUEADEROS</td> <td>6.426,00</td> <td>VALOR TOTAL DEL TERRENO NETO</td> <td>\$ 9.317.198.616</td> </tr> <tr> <td>ÁREA TERRAZA Y URBANISMO</td> <td>2.445,34</td> <td><b>COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION POR m<sup>2</sup></b></td> <td><b>2021</b></td> </tr> <tr> <td>NÚMERO DE TORRES</td> <td>5</td> <td>COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M<sup>2</sup> (Apartamentos Y ZC)</td> <td>\$ 1.362.936</td> </tr> <tr> <td>NÚMERO DE PISOS</td> <td>12</td> <td>COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M<sup>2</sup> (Parqueaderos cubiertos)</td> <td>\$ 508.450</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M<sup>2</sup> (Parqueaderos Desc y Visitantes)</td> <td>\$ 330.493</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M<sup>2</sup> (Terraza y Urb.Ext.)</td> <td>\$ 177.958</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>INCIDENCIA %</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION</b></td> <td><b>\$ 53.611.017.129</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Apartamentos Y ZC)</td> <td>\$ 50.180.825.455</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos)</td> <td>\$ 2.995.024.725</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Terraza y Urb.Ext.)</td> <td>\$ 435.166.949</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>INCREMENTO DE COSTOS DIRECTOS</td> <td>\$ 0,00%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>OTROS E IMPREVISTOS</td> <td>\$ 0,00%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>COSTOS INDIRECTOS</b></td> <td><b>\$ 10.988.589.600</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTOS ADMINISTRATIVOS (Honorarios, derechos e impuestos)</td> <td>\$ 6.150.330.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTO DE GERENCIA DEL PROYECTO</td> <td>\$ 2.378.127.600</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD (comercialización y comisiones)</td> <td>\$ 2.460.132.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>COSTOS FINANCIEROS</b></td> <td><b>\$ 3.690.198.000</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTOS FINANCIEROS</td> <td>\$ 3.690.198.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>COSTO SUELO</b></td> <td><b>\$ 9.317.198.616</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTO SUELO</td> <td>\$ 9.317.198.616</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO</b></td> <td><b>\$ 68.289.804.729</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>MARGEN OPERACIONAL</td> <td>\$ 13.714.595.271</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>COSTO DEL SUELO DEL PROYECTO</td> <td>\$ 9.317.198.616</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>UTILIDAD INCLUYENDO EL LOTE</b></td> <td><b>\$ 4.397.396.656</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>5,36%</b></td> </tr> </tbody> </table>			DESCRIPCION DEL PROYECTO (SUPUESTOS)		PRECIOS DE VENTA		ITEM	m <sup>2</sup>	VALOR DE VENTA POR M <sup>2</sup>	\$	ÁREA DEL TERRENO BRUTO	33.111	VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO DESCUBIERTO	\$ 2.531.000	ÁREA DE AFECTACIONES (Vías Macro Par vial)	9.685	VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO	\$ -	ÁREA DE CESIONES (Áreas Verdes y Parques Macro)	3.267	<b>INGRESOS POR VENTAS</b>		ÁREA DE EQUIPAMIENTO (Estacion Policía Nacional)	3.857	<b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</b>	<b>\$ 82.004.400.000</b>	ÁREA NETA URBANIZABLE	16.302	VALOR TOTAL DE VENTAS APTOS	\$ 82.004.400.000	ÁREA CONTRUIDA (Puntos fijos y Circulaciones)	36.818,18	VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS CUBIERTOS		ÁREA CONTRUIDA VENDIBLE	32.400,00	VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS DESCUBIERTOS		ÁREA CONSTRUIDA ZONAS COMUNES	4.418,18	<b>ESTRUCTURA DE COSTOS (Cifras en pesos)</b>		ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE POR PISO	540,00	<b>ITEM</b>	<b>VALOR</b>	ÁREA CONSTRUIDA DE PARQUEADEROS	6.426,00	VALOR TOTAL DEL TERRENO NETO	\$ 9.317.198.616	ÁREA TERRAZA Y URBANISMO	2.445,34	<b>COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION POR m<sup>2</sup></b>	<b>2021</b>	NÚMERO DE TORRES	5	COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Apartamentos Y ZC)	\$ 1.362.936	NÚMERO DE PISOS	12	COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos cubiertos)	\$ 508.450			COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos Desc y Visitantes)	\$ 330.493			COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Terraza y Urb.Ext.)	\$ 177.958				<b>INCIDENCIA %</b>			<b>COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>\$ 53.611.017.129</b>			COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Apartamentos Y ZC)	\$ 50.180.825.455			COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos)	\$ 2.995.024.725			COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Terraza y Urb.Ext.)	\$ 435.166.949			INCREMENTO DE COSTOS DIRECTOS	\$ 0,00%			OTROS E IMPREVISTOS	\$ 0,00%			<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 10.988.589.600</b>			COSTOS ADMINISTRATIVOS (Honorarios, derechos e impuestos)	\$ 6.150.330.000			COSTO DE GERENCIA DEL PROYECTO	\$ 2.378.127.600			COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD (comercialización y comisiones)	\$ 2.460.132.000			<b>COSTOS FINANCIEROS</b>	<b>\$ 3.690.198.000</b>			COSTOS FINANCIEROS	\$ 3.690.198.000			<b>COSTO SUELO</b>	<b>\$ 9.317.198.616</b>			COSTO SUELO	\$ 9.317.198.616			<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO</b>	<b>\$ 68.289.804.729</b>			MARGEN OPERACIONAL	\$ 13.714.595.271			COSTO DEL SUELO DEL PROYECTO	\$ 9.317.198.616			<b>UTILIDAD INCLUYENDO EL LOTE</b>	<b>\$ 4.397.396.656</b>				<b>5,36%</b>
DESCRIPCION DEL PROYECTO (SUPUESTOS)		PRECIOS DE VENTA																																																																																																																																																				
ITEM	m <sup>2</sup>	VALOR DE VENTA POR M <sup>2</sup>	\$																																																																																																																																																			
ÁREA DEL TERRENO BRUTO	33.111	VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO DESCUBIERTO	\$ 2.531.000																																																																																																																																																			
ÁREA DE AFECTACIONES (Vías Macro Par vial)	9.685	VALOR DE VENTA POR UNIDAD PARQUEADERO	\$ -																																																																																																																																																			
ÁREA DE CESIONES (Áreas Verdes y Parques Macro)	3.267	<b>INGRESOS POR VENTAS</b>																																																																																																																																																				
ÁREA DE EQUIPAMIENTO (Estacion Policía Nacional)	3.857	<b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</b>	<b>\$ 82.004.400.000</b>																																																																																																																																																			
ÁREA NETA URBANIZABLE	16.302	VALOR TOTAL DE VENTAS APTOS	\$ 82.004.400.000																																																																																																																																																			
ÁREA CONTRUIDA (Puntos fijos y Circulaciones)	36.818,18	VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS CUBIERTOS																																																																																																																																																				
ÁREA CONTRUIDA VENDIBLE	32.400,00	VALOR TOTAL DE VENTAS PARQUEADEROS DESCUBIERTOS																																																																																																																																																				
ÁREA CONSTRUIDA ZONAS COMUNES	4.418,18	<b>ESTRUCTURA DE COSTOS (Cifras en pesos)</b>																																																																																																																																																				
ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE POR PISO	540,00	<b>ITEM</b>	<b>VALOR</b>																																																																																																																																																			
ÁREA CONSTRUIDA DE PARQUEADEROS	6.426,00	VALOR TOTAL DEL TERRENO NETO	\$ 9.317.198.616																																																																																																																																																			
ÁREA TERRAZA Y URBANISMO	2.445,34	<b>COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION POR m<sup>2</sup></b>	<b>2021</b>																																																																																																																																																			
NÚMERO DE TORRES	5	COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Apartamentos Y ZC)	\$ 1.362.936																																																																																																																																																			
NÚMERO DE PISOS	12	COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos cubiertos)	\$ 508.450																																																																																																																																																			
		COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Parqueaderos Desc y Visitantes)	\$ 330.493																																																																																																																																																			
		COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M <sup>2</sup> (Terraza y Urb.Ext.)	\$ 177.958																																																																																																																																																			
			<b>INCIDENCIA %</b>																																																																																																																																																			
		<b>COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>\$ 53.611.017.129</b>																																																																																																																																																			
		COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Apartamentos Y ZC)	\$ 50.180.825.455																																																																																																																																																			
		COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Parqueaderos)	\$ 2.995.024.725																																																																																																																																																			
		COSTO DIRECTO ÁREA CONSTRUIDA (Terraza y Urb.Ext.)	\$ 435.166.949																																																																																																																																																			
		INCREMENTO DE COSTOS DIRECTOS	\$ 0,00%																																																																																																																																																			
		OTROS E IMPREVISTOS	\$ 0,00%																																																																																																																																																			
		<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 10.988.589.600</b>																																																																																																																																																			
		COSTOS ADMINISTRATIVOS (Honorarios, derechos e impuestos)	\$ 6.150.330.000																																																																																																																																																			
		COSTO DE GERENCIA DEL PROYECTO	\$ 2.378.127.600																																																																																																																																																			
		COSTO DE VENTAS Y PUBLICIDAD (comercialización y comisiones)	\$ 2.460.132.000																																																																																																																																																			
		<b>COSTOS FINANCIEROS</b>	<b>\$ 3.690.198.000</b>																																																																																																																																																			
		COSTOS FINANCIEROS	\$ 3.690.198.000																																																																																																																																																			
		<b>COSTO SUELO</b>	<b>\$ 9.317.198.616</b>																																																																																																																																																			
		COSTO SUELO	\$ 9.317.198.616																																																																																																																																																			
		<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO</b>	<b>\$ 68.289.804.729</b>																																																																																																																																																			
		MARGEN OPERACIONAL	\$ 13.714.595.271																																																																																																																																																			
		COSTO DEL SUELO DEL PROYECTO	\$ 9.317.198.616																																																																																																																																																			
		<b>UTILIDAD INCLUYENDO EL LOTE</b>	<b>\$ 4.397.396.656</b>																																																																																																																																																			
			<b>5,36%</b>																																																																																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</th> <th colspan="2">UNIDADES DE APARTAMENTO VENDIBLES</th> </tr> <tr> <th>TIPO</th> <th>UN m<sup>2</sup></th> <th>UN</th> <th>UND VENDIBLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TIPO A</td> <td>45</td> <td>12</td> <td>720</td> </tr> <tr> <td>TIPO B</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>TIPO C</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</b></td> <td><b>32.400</b></td> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>720</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>CANTIDAD DE PARQUEADEROS PROPUESTOS</b></td> </tr> <tr> <td>PRIVADOS (1 : 1) DESCUBIERTOS</td> <td></td> <td>288</td> <td>76,19%</td> </tr> <tr> <td>PRIVADOS (2 : 5) CUBIERTOS</td> <td></td> <td>90</td> <td>23,81%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td></td> <td><b>378</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>PARQUEADEROS</b></td> </tr> <tr> <td>Parqueaderos</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Celdas Parqueaderos (área libre)</td> <td>11,75</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Celdas Parqueaderos (área total)</td> <td>17,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huella Torre</td> <td>613,6363636</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huella Torres</td> <td>3,068</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vías Internas Proyecto (A. Comunes) 10%</td> <td>1.630</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zonas Verdes 10 %</td> <td>1.630</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área Disponible Parqueaderos descubiertos</td> <td>9.974</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td># Parqueaderos descubiertos posibles</td> <td>587</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES		UNIDADES DE APARTAMENTO VENDIBLES		TIPO	UN m <sup>2</sup>	UN	UND VENDIBLE	TIPO A	45	12	720	TIPO B	0	0	-	TIPO C	0	0	-	<b>TOTAL ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</b>	<b>32.400</b>	<b>TOTAL</b>	<b>720</b>	<b>CANTIDAD DE PARQUEADEROS PROPUESTOS</b>				PRIVADOS (1 : 1) DESCUBIERTOS		288	76,19%	PRIVADOS (2 : 5) CUBIERTOS		90	23,81%	<b>TOTAL</b>		<b>378</b>		<b>PARQUEADEROS</b>				Parqueaderos				Celdas Parqueaderos (área libre)	11,75			Celdas Parqueaderos (área total)	17,00			Huella Torre	613,6363636			Huella Torres	3,068			Vías Internas Proyecto (A. Comunes) 10%	1.630			Zonas Verdes 10 %	1.630			Área Disponible Parqueaderos descubiertos	9.974			# Parqueaderos descubiertos posibles	587																																																																						
ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES		UNIDADES DE APARTAMENTO VENDIBLES																																																																																																																																																				
TIPO	UN m <sup>2</sup>	UN	UND VENDIBLE																																																																																																																																																			
TIPO A	45	12	720																																																																																																																																																			
TIPO B	0	0	-																																																																																																																																																			
TIPO C	0	0	-																																																																																																																																																			
<b>TOTAL ÁREA DE APARTAMENTO VENDIBLES</b>	<b>32.400</b>	<b>TOTAL</b>	<b>720</b>																																																																																																																																																			
<b>CANTIDAD DE PARQUEADEROS PROPUESTOS</b>																																																																																																																																																						
PRIVADOS (1 : 1) DESCUBIERTOS		288	76,19%																																																																																																																																																			
PRIVADOS (2 : 5) CUBIERTOS		90	23,81%																																																																																																																																																			
<b>TOTAL</b>		<b>378</b>																																																																																																																																																				
<b>PARQUEADEROS</b>																																																																																																																																																						
Parqueaderos																																																																																																																																																						
Celdas Parqueaderos (área libre)	11,75																																																																																																																																																					
Celdas Parqueaderos (área total)	17,00																																																																																																																																																					
Huella Torre	613,6363636																																																																																																																																																					
Huella Torres	3,068																																																																																																																																																					
Vías Internas Proyecto (A. Comunes) 10%	1.630																																																																																																																																																					
Zonas Verdes 10 %	1.630																																																																																																																																																					
Área Disponible Parqueaderos descubiertos	9.974																																																																																																																																																					
# Parqueaderos descubiertos posibles	587																																																																																																																																																					



Por lo tanto, el citado numeral quedará así:

“(…)

**13. Normas de habitabilidad.** Las áreas mínimas construidas por vivienda serán las siguientes:

- Vivienda NO VIS: 53.00 m<sup>2</sup> de área construida.
- Vivienda de Interés Social: 45.00 m<sup>2</sup> de área construida.  
(…)”

Por otra parte, el numeral 18. Estacionamientos, del artículo 4.4.2 de la Resolución 0544 de 2017, establece lo siguiente:

“(…) **18. Estacionamientos.** Para el Sector Par Vial Avenida Colón se exige una proporción de 1 parqueadero por cada 1 unidad de vivienda, localizados dentro de las áreas útiles propuestas, en superficie, dentro de sótano(s) de las edificaciones y/o en bloques comunales. (…)”

Igual que la justificación anterior, no existe distinción de tipologías de viviendas, para lo cual, y siendo consecuentes con la planeación territorial de la ciudad de Manizales con su Plan de Ordenamiento Territorial vigente, **Acuerdo 958 de 2017**, definido en el **ANEXO NORMAS GENERALES**, numeral **1.2.1.4 PARQUEADEROS.**, que contiene lo siguiente:

“(…)”

1. Toda edificación con uso de vivienda debe proveerse de espacios destinados al estacionamiento de vehículos y motocicletas para residentes y visitantes de acuerdo con las siguientes especificaciones:

**TABLA 5 – PARQUEADEROS EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA**

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA EN M2	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA VISITANTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (MOTOCICLETAS)
VIP	TODAS	1 POR CADA 20 VIVIENDAS	1 POR CADA 20 VIVIENDAS	LOS PARQUEADEROS DE AUTOMÓVILES SE PUEDEN CONVERTIR A PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS
VIS	TODAS	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
VIVIENDA NO VIP – NO VIS	DE 35 HASTA 45	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
	MAYOR A 45 HASTA 60	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	

MAYOR A 60 HASTA 100 2	2 POR CADA 3 VIVIENDAS	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	A RAZÓN DE 1 PARQUEADERO DE AUTOMÓVILES POR 5 PARQUEADEOS DE MOTOCICLETAS. (NO SE PODRÁN CONVERTIR LOS PARQUEADEROS ACCESIBLES).
MAYOR A 100 HASTA 150	1 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	
MAYOR A 150	2 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	

Fuente: Elaboración Equipo POT.

2. Los parqueaderos para vehículos de visitantes podrán ser bahías integradas a la malla vial sin afectar las áreas definidas para andenes, zonas verdes y antejardines

3. Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueaderos, son las siguientes:

**TABLA 6 – DIMENSIONES CELDAS DE PARQUEADEROS**

<b>DIMENSIONES MÍNIMAS CELDAS DE PARQUEADEROS</b>		
<b>AUTOMÓVILES</b>	<b>MOTOCICLETAS</b>	<b>PARQUEADEROS ACCESIBLES</b>
2.30 metros x 4.70 metros Libres  *Si tiene una construcción fija en sus costados, deberá ser de 2.50 metros libres x 4.70	0.90 metros x 2.00 metros Libres	3.70 metros x 5.00 metros Libres

4. En todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados. En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

5. Las dimensiones mínimas de circulaciones en parqueaderos, son las siguientes:



<b>DIMENSIONES MÍNIMAS CIRCULACIONES EN PARQUEADEROS</b>	
<b>MULTIFAMILIARES</b>	<b>USOS DIFERENTES A VIVIENDA</b>
4.50 metros	5.00 metros

*Las celdas de parqueo para motocicletas que no estén sobre las vías de circulación de parqueaderos deberán tener un pasillo para maniobras de mínimo 1.00 metro de ancho.*

*6. Para los usos diferentes a vivienda, los requerimientos de parqueaderos, serán los establecidos en las regulaciones sobre Usos del Suelo del Plan de Ordenamiento Territorial.*

*7. Cuando en una edificación se dé más de un uso, se deberá cumplir con los requerimientos específicos para cada uso establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.*

*8. Las rampas para el acceso de vehículos desde la calle hacia el piso del parqueadero, no deben exceder al 22% de pendiente (positiva o negativa) y en todo caso deberán desarrollarse al interior del predio.*

*9. En vías arterias principales los últimos cinco (5) metros de las rampas llegarán al andén con una pendiente máxima del 12%; o en su defecto se deberá realizar un diseño de curva vertical con el que se garantice una altura mínima.*

*10. El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.*

*11. Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.*

*12. No se admitirá ningún cambio de uso para espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos a menos que se cumpla con el requerimiento de parqueaderos para un nuevo uso.*

*13. La servidumbre de tránsito que se genera respecto de dos parqueaderos alineados (uno adelante del otro) solo se permitirá en vivienda y no para otros usos.*

*14. En ningún caso podrán ocuparse para parqueaderos las franjas correspondientes al antejardín, al andén y las franjas de amoblamiento urbano o zonas verdes.*

*15. Para las actividades de Usos Permitidos que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del mismo, podrán ser resueltos en*



*edificación especializada a menos de 200 metros, cuya propiedad y utilización sean exclusivos del uso que los genera (debidamente inscritos en la matrícula inmobiliaria); ó podrán ser compensados al Fondo para la Compensación de Parqueaderos.*

*16. En los Bienes de Interés Cultural que no puedan cumplir las cuotas de parqueaderos reguladas para los mismos, se podrán compensar en el Fondo para la Compensación de Parqueaderos que trata el numeral anterior.*

*17. Los predios que tengan un único frente y que den sobre vía o tramo de vía peatonal estarán exentos de cumplir las normas de parqueaderos.*

*18. El gálibo mínimo para el desarrollo de parqueaderos será de dos metros con treinta centímetros (2.30m).*

*19. En los parqueaderos se podrán implementar sistemas mecánicos, hidráulicos o similares para el movimiento vertical de vehículos tales como elevacoches, ascensores y montacargas entre otros. En estos casos, se requiere el estudio de movilidad que soporte su adecuado funcionamiento y garantice que éste no genere impactos sobre el espacio público.*

*20. Se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para optimizar los cupos o espacios disponibles para los vehículos.*

*(...)"*

Es importante aclarar en la resolución que los estacionamientos son un producto inmobiliario diferente y que no hace parte del tope de VIS por unidad habitacional.

**Por lo anterior, el numeral 18 del artículo 4.4.2 para la modificación de la Resolución de Adopción del MISN San José, quedará así:**

*"(...)*

***18. Estacionamientos.*** Para el Sector Par Vial Avenida Colón se exige lo siguiente:

1. Toda edificación con uso de vivienda debe proveerse de espacios destinados al estacionamiento de vehículos y motocicletas para residentes y visitantes de acuerdo con las siguientes especificaciones:

**TABLA 5 – PARQUEADEROS EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA**

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA EN M2	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA VISITANTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (MOTOCICLETAS)
------------------	-------------------------------	---	---	--

VIS	TODAS	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	LOS PARQUEADEROS DE AUTOMÓVILES SE PUEDEN CONVERTIR A PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS A RAZÓN DE 1 PARQUEADERO DE AUTOMÓVILES POR 5 PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS. (NO SE PODRÁN CONVERTIR LOS PARQUEADEROS ACCESIBLES).
VIVIENDA NO VIP – NO VIS	MAYOR A 45 HASTA 60	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
	MAYOR A 60 HASTA 100 2	2 POR CADA 3 VIVIENDAS	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	
	MAYOR A 100 HASTA 150	1 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	
	MAYOR A 150	2 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	

Fuente: Anexo, Normas Generales - POT Manizales

2. Los parqueaderos para vehículos de visitantes podrán ser bahías integradas a la malla vial sin afectar las áreas definidas para andenes, zonas verdes y antejardines

3. Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueaderos, son las siguientes:

**TABLA 6 – DIMENSIONES CELDAS DE PARQUEADEROS**

DIMENSIONES MÍNIMAS CELDAS DE PARQUEADEROS		
AUTOMÓVILES	MOTOCICLETAS	PARQUEADEROS ACCESIBLES
2.30 metros x 4.70 metros Libres  *Si tiene una construcción fija en sus costados, deberá ser de 2.50 metros libres x 4.70	0.90 metros x 2.00 metros Libres	3.70 metros x 5.00 metros Libres

Fuente: Anexo, Normas Generales - POT Manizales



4. En todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados. En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

5. Las dimensiones mínimas de circulaciones en parqueaderos, son las siguientes:

DIMENSIONES MÍNIMAS CIRCULACIONES EN PARQUEADEROS	
MULTIFAMILIARES	USOS DIFERENTES A VIVIENDA
4.50 metros	5.00 metros

Fuente: Anexo, Normas Generales - POT Manizales

Las celdas de parqueo para motocicletas que no estén sobre las vías de circulación de parqueaderos deberán tener un pasillo para maniobras de mínimo 1.00 metro de ancho.

6. Para los usos diferentes a vivienda, y los establecidos a continuación, los requerimientos de parqueaderos serán los establecidos en las regulaciones sobre Usos del Suelo del Plan de Ordenamiento Territorial.

- *Para el uso de Servicios S12, requerirá 1 cupo de parqueo por cada 60 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio.*
- *Para el uso de Servicios S13 y S17, cuando supere los 250 m<sup>2</sup> de área construida requerirá 1 cupo de parqueo por cada 80 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio.*
- *Para el uso Institucional IC2 e IA1, cuando supere los 250 m<sup>2</sup> de área construida requerirá 1 cupo de parqueo por cada 80 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio.*
- *Para el uso de Comercio C11, requerirá 1 cupo de parqueo por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio.*

7. Cuando en una edificación dé más de un uso, se deberá cumplir con los requerimientos



específicos para cada uso establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Manizales.

8. Las rampas para el acceso de vehículos desde la calle hacia el piso del parqueadero, no deben exceder al 22% de pendiente (positiva o negativa) y en todo caso deberán desarrollarse al interior del predio.

9. En vías arterias principales los últimos cinco (5) metros de las rampas llegarán al andén con una pendiente máxima del 12%; o en su defecto se deberá realizar un diseño de curva vertical con el que se garantice una altura mínima.

10. El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.

11. Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.

12. No se admitirá ningún cambio de uso para espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos a menos que se cumpla con el requerimiento de parqueaderos para un nuevo uso.

13. La servidumbre de tránsito que se genera respecto de dos parqueaderos alineados (uno adelante del otro) solo se permitirá en vivienda y no para otros usos.

14. En ningún caso podrán ocuparse para parqueaderos las franjas correspondientes al antejardín, al andén y las franjas de amoblamiento urbano o zonas verdes.

15. Para las actividades de Usos Permitidos que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del mismo, podrán ser resueltos en edificación especializada a menos de 200 metros, cuya propiedad y utilización sean exclusivos del uso que los genera (debidamente inscritos en la matrícula inmobiliaria); ó podrán ser compensados al Fondo para la Compensación de Parqueaderos.

16. Los predios que tengan un único frente y que den sobre vía o tramo de vía peatonal estarán exentos de cumplir las normas de parqueaderos.

17. El gálibo mínimo para el desarrollo de parqueaderos será de dos metros con treinta centímetros (2.30m).

18. En los parqueaderos se podrán implementar sistemas mecánicos, hidráulicos o similares para el movimiento vertical de vehículos tales como elevacoches, ascensores y montacargas entre otros. En estos casos, se requiere el estudio de movilidad que soporte su adecuado funcionamiento y garantice que éste no genere impactos sobre el espacio público.



19. Se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para optimizar los cupos o espacios disponibles para los vehículos.

20. Para todos los efectos, los estacionamientos privados son un producto inmobiliario que no hacen parte del costo de la unidad habitacional.

(...)"

### 8.6.2 POTENCIAL DE VIVIENDAS

De acuerdo con el compromiso, en construir Viviendas de Interés Social en la Unidad de Ejecución G, se requiere incluirlas en el Potencial de Viviendas del MISN San José. Por esta razón, se debe modificar el Artículo 13. de la Resolución 0085 de 2016, el cual está dispuesto en el ARTÍCULO 4.4.4. Potencial de vivienda de los sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón, de la Resolución 544 de 2017.

El cual quedará así:

"(...)

#### **ARTÍCULO 4.4.4. Potencial de vivienda de los sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón.**

De acuerdo con la modelación normativa planteada para las unidades de ejecución urbanística, al igual que para otros usos permitidos, potencializando el aprovechamiento del suelo para los sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón de acuerdo con el nuevo trazado de la Avenida Colón, el potencial estimado de vivienda para estos sectores corresponde a 6.709 unidades, las cuales son indicativas y pueden variar de acuerdo con la implantación real del proyecto discriminados de la siguiente manera:

#### **Potencial de vivienda escenario propuesto (VIP – VIS – No VIS)**

POTENCIAL DE VIVIENDA ESCENARIO PROPUESTO (VIP - VIS)			
UE	Cant. Viviendas VIP	Cant. Viviendas VIS	Cant. Viviendas No VIS
<b>Sector Avanzada</b>			
UE 1	24		
UE 2	108		
UE 3	264		
UE 4	88		
UE 5	180		
UE 6			

<b>POTENCIAL DE VIVIENDA            ESCENARIO PROPUESTO (VIP - VIS)</b>			
<b>UE</b>	<b>Cant. Viviendas            VIP</b>	<b>Cant. Viviendas            VIS</b>	<b>Cant.            Viviendas No            VIS</b>
UE 7			
UE 8	190		
UE 9		136	
UE 10		190	
UE 11		576	
UE 12			
UE 13			
UE 14		372	
UE 15	1444		
UE 16		562	
UE 17			
UE 18			
UE 19			
UE 20		140	
UE 21		140	
UE 22			
<b>Subtotal Avanzada</b>	<b>2.298</b>	<b>2.116</b>	<b>0</b>
<b>Sector Par Vial Av. Colon</b>			
UE A			676
UE B			884
UE G		670	65
<b>Subtotal Par Vial</b>	<b>0</b>	<b>670</b>	<b>1.625</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.298</b>	<b>2.786</b>	<b>1.625</b>
<b>6709</b>	34,25%	41,53%	24,22%

En coherencia con lo anterior, y toda vez que ha cambiado el número de viviendas para el Sector Avenida Colón, se debe ajustar el numeral 8 del artículo 4.4.2 de la Resolución 0544 de 2017, el cual quedará así:

“ (...)

- Índices de Edificabilidad Áreas Útiles.** Se definen las siguientes bolsas de construcción de acuerdo al uso a desarrollar, así:



USO	CANTIDAD	UNIDAD
Vivienda	2.295	Viviendas
Comercio, servicios, institucional	210.310,56	m2

Para el uso de Comercio – servicios e institucional; la cantidad de metros cuadrados construidos es la máxima a desarrollar en el sector.

Para el uso de vivienda; la cantidad de viviendas a construir es la mínima a desarrollar en el sector.

Si las condiciones de mercado lo requieren, parte de los m2 de construcción destinados a comercio, servicios e institucional podrán utilizarse en construcción de vivienda VIS o No VIS.

El índice de edificabilidad aplicable sobre el área útil del Sector Par Vial Avenida Colón, se define de la siguiente manera:

- A. Para edificaciones destinadas a uso exclusivo de Vivienda, incluyendo sus áreas de estacionamientos:

Índice de Ocupación	Índice de Construcción
0.70	Resultante*

\*El índice de construcción resulta de la correcta aplicación del índice de ocupación y las normas de edificabilidad correspondientes a alturas, aislamientos, voladizos y demás. Este índice incluye el uso de estacionamientos.

- A. Para edificaciones que desarrollen uso mixto de vivienda, comercio y/o servicios, incluyendo sus áreas de estacionamiento:

Índice de Ocupación	Índice de Construcción
0.70	5.00

- B. Para edificaciones que desarrollen uso exclusivo de comercio, servicios y/o institucional, incluyendo sus áreas de estacionamiento

Índice de Ocupación	Índice de Construcción
0.70	4.00

(...)"



**NOTA:** Con relación al potencial de comercio y servicios para el sector del Par Vial Avenida Colón, es importante señalar que, según las modelaciones de la norma existente para estos usos, el presente ejercicio arroja un área construida aproximada de 207.480,75 m<sup>2</sup>. No obstante, tanto el DTS anterior así como la Resolución 0544 de 2017 dejaron estipulado un área de comercio y servicios de 210.310,56 para este sector; por lo tanto, se respetan las condiciones aprobadas, conservando los metros cuadrados de la citada Resolución.

## 9. ESTRUCTURA FINANCIERA

### a. PRESUPUESTO GENERAL.

Producto de la revisión de los sistemas estructurantes y la Vivienda de Interés Social en el Sector Par Vial Av. Colón, se ajustó el cierre financiero del MISN, de acuerdo con los topes de VIP y VIS que el Gobierno Nacional ha previsto para proyectos en tratamiento de Renovación Urbana, como también se trajo a valor presente los costos del mismo.

Se realizan los ajustes de la estructuración financiera del Macroproyecto, aclarando que la presente modificación no realiza ningún tipo de cambio para el Sector de la Avanzada. Para este caso se traen a valor presente a través del IPC los presupuestos y los costos aprobados, y se actualizan los precios de vivienda de acuerdo con el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente para el año 2021, el cual asciende a la suma de \$908.526.

Para la zona Av. Colón se ajustan los presupuestos con relación al aumento de las viviendas, se actualizan los precios de vivienda de acuerdo con el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente para el año 2021 y se revisan y ajustan los costos de construcción de los productos planteados. Los precios, presupuestos y valores que no presentan alteraciones son indexados a la vigencia actual a través del IPC con el propósito de manejar el mismo horizonte de tiempo.

Se presenta la viabilidad para ambos sectores, reflejando el cierre financiero al plantear los usos de vivienda VIP y VIS principalmente en el sector la Avanzada y para el sector de Zona Mixta los usos más rentables tales como comercio, servicios y vivienda No VIS. Se garantiza la financiación de las cargas urbanísticas que plantea el Macroproyecto acogiéndose a los porcentajes de vivienda VIP y VIS establecidos.

A continuación, se presenta el resumen de los costos de generación y habilitación de suelo del Macroproyecto tales como los costos de construcción de obras de urbanismo, así como los costos de construcción de los productos inmobiliarios, y la utilidad de los sectores: La Avanzada y Par Vial Avenida Colón del Macroproyecto de Interés Social Nacional del Centro Occidente de Colombia – San José:





Rubro	La Avanzada	Par Vial Avenida Colón	Total
<b>Costo Lote</b>	\$ 81.002.401.353	\$ 175.810.843.077	<b>\$ 256.813.244.431</b>
<b>Cargas Locales Urbanismo</b>	\$ 5.869.659.922	\$ 19.724.305.675	<b>\$ 25.593.965.597</b>
<b>Cargas Generales</b>	\$ 51.655.603.664	\$ 29.423.399.118	<b>\$ 81.079.002.782</b>
<b>Costos de Construcción</b>	\$ 264.086.202.919	\$ 487.718.131.628	<b>\$ 751.804.334.547</b>
<b>Costos Indirectos</b>	\$ 21.847.735.392	\$ 27.631.014.959	<b>\$ 49.478.750.351</b>
<b>Utilidad</b>	\$ 58.397.465.595	\$ 145.666.523.098	<b>\$ 204.063.988.694</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 482.859.068.846</b>	<b>\$ 885.974.217.554</b>	<b>\$ 1.368.833.286.400</b>

Valores a 2021

El Costo Total de generación y habilitación de suelo más la construcción de los productos inmobiliarios, contemplando la utilidad del ejercicio de los sectores La Avanzada y la Zona Par Vial Avenida Colón se estima en \$1.368.833.286.400. Este valor incluye la compra de predios, gestión predial, gastos administrativos, gastos financieros, imprevistos y otros administrativos del Macroproyecto, así como los costos directos e indirectos de las obras de habilitación de suelo del sector La Avanzada y Par Vial Avenida Colón.

Las cargas generales que asumen los sectores son la adquisición del suelo para obras de estabilidad por fuera de la delimitación del Macroproyecto, las obras de Estabilización, la adecuación del suelo de las áreas de tratamiento geotécnico (ATG), y las redes matrices de servicios públicos. El sector La Avanzada tiene como carga la construcción de la vía estructurante de la Calle 27.

Carga General	La Avanzada	Par Vial Avenida Colón	Total
<b>Vía Arteria Secundaria - Calle 27</b>	\$ 2.684.731.874	\$ 0	<b>\$ 2.684.731.874</b>
<b>Suelo Obras de estabilidad</b>	\$ 8.211.977.215	\$ 1.170.678.820	<b>\$ 9.382.656.035</b>
<b>Obras Estabilización</b>	\$ 30.070.142.842	\$ 4.286.723.942	<b>\$ 34.356.866.785</b>
<b>Adecuación Suelo ATG</b>	\$ 1.194.258.602	\$ 182.573.475	<b>\$ 1.376.832.076</b>
<b>Redes Matrices de SP</b>	\$ 9.494.493.132	\$ 23.783.422.881	<b>\$ 33.277.916.013</b>
<b>Total Cargas Generales</b>	<b>\$ 51.655.603.664</b>	<b>\$ 29.423.399.118</b>	<b>\$ 81.079.002.782</b>

Valores a 2021. El valor de las Redes Matrices de SP corresponde a los previsto en la resolución de adopción 1453 de 2009, en el artículo 39, actualizado a 2021.



Con relación a los proyectos estructurantes, se ajusta el valor estimado del Parque Recreo Deportivo que hace parte de la UEF del Sector Par Vial Avenida Colón, toda vez que los costos de adquisición de suelo y la construcción del parque se encuentran en dentro de las cargas del sector Par Vial Avenida Colón. Adicionalmente se descuenta el valor del suelo del proyecto “Par vial Avenida Colón” correspondiente al tramo del sector occidental (zona Ferreteros). Los demás valores se indexan a la vigencia 2021. Los costos estimados de estos proyectos son ilustrativos más no vinculantes; estos deberán ajustarse una vez se cuente con los estudios y diseños definitivos que permitan estructurar un presupuesto final.

PROYECTO	Suelo 2021	Obras 2021	Total 2021
Sector Par Vial Avenida Colón			
Par vial Avenida Colón		\$179.058.932.656	
Eje calle 23 (entre el Par Vial Avenida Colón entre carreras 12 y 13)		\$ 639.496.188	
Eje calle 26 (entre el Par Vial Avenida Colón entre carreras 11 y 13)		\$ 1.918.488.564	
Eje calle 28 (entre el Par Vial Avenida Colón entre carreras 11 y 13)	\$ 61.542.159.343	\$ 1.790.589.327	\$246.868.154.642
Eje calle 31 (entre el Par Vial Avenida Colón entre carreras 18 y 16)		\$ 895.294.663	
Eje carrera 16 y calle 30 (Mejoramiento vial acceso PIC-2).		\$ 639.496.188	
Eje calle 27 (peatonal - PRD)		\$ 383.697.713	
<b>Proyectos del Sistema de Espacio Público</b>			
Parque Recreo Deportivo – espacio público del Sector Par Vial Avenida Colón. Costo Edificio*		\$ 12.960.000.000	\$ 12.960.000.000
<b>Proyectos del Sistema de equipamiento</b>			
Institucional educativo (Incluido El Instituto Manizales Antigua Escuela de Artes y Oficios y La escuela del Sagrado Corazón, antigua Escuela modelo).		\$ 12.150.427.573	\$ 12.150.427.573
Centro integrado de servicios comunitarios – CISCO			
Se permitirán usos complementarios aprobados por la administración del Cisco: C-1, C-2, C-3, ISG-1, IC-1, IC-2, IE-3, IS-1.	\$ 4.114.264.727	\$ 6.906.558.831	\$ 11.020.823.558

\* Los costos asociados al suelo y construcción del Parque Recreo Deportivo ya están contemplados dentro de las cargas de la UEF del Sector Par Vial Avenida Colón.



**b. FUENTES DE FINANCIACIÓN.**

**i. Fuentes y Usos**

De acuerdo con los cambios presentados para el Sector Vial Avenida Colón en la actual modificación del Macroproyecto, reflejados en el numeral inmediatamente anterior “Estructuración Financiera del Proyecto”, como también incluir la posibilidad de gestión de recursos de cooperantes internacionales o de Gobierno Nacional para la ejecución de obras públicas, el cual se hace necesario ajustar el artículo 5.6 de la Resolución 0544 de 2017 así:

*“(…) **ARTÍCULO 5.6. Fuentes y Usos.** Las fuentes y usos de recursos iniciales identificadas para la ejecución de Macroproyecto, distribuidas de acuerdo con las obligaciones urbanísticas definidas en la presente resolución se describen a continuación.*

*La financiación de las cargas generales, serán financiadas principalmente, con las ventas derivadas del uso comercial, No VIS, y para el sector de La Avanzada, por aportes del sector Par Vial Avenida Colón y en menor medida de la venta del uso VIP, VIS y usos comerciales complementarios a esas tipologías de vivienda.*

FUENTES		USOS	
Ventas VIS - Recursos Privados	\$ 341.705.713.860,00	Costo Lote	\$ 256.813.244.430,74
Ventas VIP	\$ 208.779.274.800,00	Cargas Generales	\$ 81.079.002.782,08
Ventas No VIS	\$ 320.504.301.696,11	Cargas Locales	\$ 25.593.965.596,67
Ventas Comercio, Servicios, institucional	\$ 497.843.996.044,22	Indirectos	\$ 49.478.750.350,71
		Construcción Productos Inmobiliarios	\$ 751.804.334.546,62
		Utilidad	\$ 204.063.988.693,51
<b>SUBTOTAL FUENTES</b>	<b>\$ 1.368.833.286.400</b>	<b>SUBTOTAL USOS</b>	<b>\$ 1.368.833.286.400</b>

Valores a 2021

*Para el sector de La Avanzada, las fuentes de financiación están representadas en la venta de los productos inmobiliarios VIS y comerciales y los recursos del gobierno nacional representados en la compra de los productos inmobiliarios VIP y usos comerciales.*

*Para el Sector Par Vial Avenida Colón, sus fuentes de financiación están*



*representadas por la venta de los productos inmobiliarios No VIS y comerciales conforme con lo aprobado en JUNTA PA MATRIZ diciembre de 2015.*

**Parágrafo 1:** *Sin perjuicio del cierre financiero, el municipio podrá aportar recursos para la financiación de la construcción de la Calle 27 y el suelo necesario de las obras de estabilización por fuera de la delimitación del Macroproyecto.*

**Parágrafo 2:** *Los recursos de Fonvivienda serán posteriormente individualizados a favor de los hogares que cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad vigente, a título de subsidio familiar de vivienda vinculado a un Macroproyecto de que trata el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.*

**Parágrafo 3:** *El Municipio de Manizales podrá gestionar los recursos necesarios a través de cooperantes internacionales, Gobierno Nacional y/o recursos propios para la ejecución del sistema vial, espacios públicos y equipamientos en cada uno de los sectores del Macroproyecto.*

(...)”

### c. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.

Se incluye en el cronograma adoptado por la Resolución 1453 de julio de 2009, los plazos de ejecución de los sistemas estructurantes objetos de la presente modificación que son la Alameda del Par Vial Av. Colon, el Equipamiento urbano de la Policía, el Centro Cultural y Centro administrativo localizados estos últimos en el Parque Recreodeportivo.

De acuerdo con la estructura de la resolución de adopción y sus modificaciones, se define incluye en los plazos de ejecución de los proyectos estructurantes, el Parque Recreo Deportivo y Alameda – espacio público del Sector Par Vial Avenida Colón y el Centro Cultural y Servicios de la Administración Pública – PDR.

Por lo anterior, se requiere modificar el artículo 5.7. de la Resolución 0544 de 2017, Plazos de ejecución proyectos por Sistemas Estructurantes, el cual modifica el Artículo 18. de la Resolución 0085 de 2016.

**El cual quedará así:**

“(…)”

**ARTÍCULO 5.7. Plazos de ejecución proyectos por Sistemas Estructurantes.** De acuerdo con los



proyectos estructurantes definidos para el Macroproyecto, se establecen los siguientes plazos de ejecución y responsables:

**Plazos de ejecución Proyectos por Sistemas Estructurantes**

PROYECTO	PLAZO	RESPONSABLES
<b>Proyectos del Sistema Vial</b>		
<i>Sector La Avanzada</i>		
<i>Eje calle 27</i>	<i>Corto Plazo</i>	<i>Los recursos para estos proyectos se encuentran contemplados dentro de las cargas locales de la modelación financiera del Sector de la Avanzada.</i>
<i>Eje calle 23</i>	<i>Largo Plazo</i>	
<i>Eje calle 26</i>	<i>Corto Plazo</i> <i>Mediano Plazo</i>	
<i>Eje calle 29</i>	<i>Corto Plazo</i> <i>Mediano Plazo</i>	
<i>Eje calle 19</i>	<i>Corto Plazo</i> <i>Mediano Plazo</i>	
<i>Eje calle 31</i>	<i>Corto Plazo</i> <i>Mediano Plazo</i>	
<i>Sector Par Vial Avenida Colón</i>		
<i>Par vial Avenida Colón</i>	<i>Corto plazo</i> <i>Mediano plazo</i> <i>Largo plazo</i>	<i>Adquisición de suelo: Municipio de Manizales.</i> <i>Estudios Técnicos: Municipio de Manizales.</i> <i>Ejecución: Municipio de Manizales.</i>
<i>Eje calle 23 (entre el Par Vial Avenida Colón entre carreras 12 y 13)</i>	<i>Corto Plazo</i>	
<i>Eje calle 26 (entre el Par Vial Avenida Colón entre carreras 11 y 13)</i>	<i>Corto Plazo</i>	
<i>Eje calle 28 (entre el Par Vial Avenida Colón entre carreras 11 y 13)</i>	<i>Corto Plazo</i>	
<i>Eje calle 31 (entre el Par Vial Avenida Colón entre carreras 18 y 16)</i>	<i>Mediano Plazo</i>	
<i>Eje carrera 16 y calle 30 (Mejoramiento vial acceso PIC-2).</i>	<i>Mediano Plazo</i>	
<i>Eje calle 27 (peatonal - PRD)</i>	<i>Mediano Plazo</i>	
<i>Sector Central</i>		
<i>Mejoramiento Eje calle 27 (entre el Par Vial Avenida Colón y carrera 18– Avenida del Centro)</i>	<i>Corto Plazo</i>	<i>Estudios Técnicos: Municipio de Manizales.</i> <i>Ejecución: Municipio de Manizales.</i>
<b>Proyectos del Sistema de Espacio Público</b>		
<i>Parque Olivares</i>	<i>Largo plazo</i>	<i>En caso de requerirse adquisición de</i>



PROYECTO	PLAZO	RESPONSABLES
		<i>suelo: Municipio de Manizales podrá gestionar recursos ante Corpocaldas u otras entidades.            Estudios Técnicos: Municipio de Manizales podrá gestionar recursos ante Corpocaldas u otras entidades.            Ejecución: Municipio de Manizales podrá gestionar recursos ante Corpocaldas u otras entidades.</i>
<i>Parque Recreo Deportivo y Alameda – espacio público del Sector Par Vial Avenida Colón.</i>	<i>Corto Plazo Mediano Plazo</i>	<i>Adquisición de suelo: Municipio de Manizales.            Estudios Técnicos: Municipio de Manizales.            Ejecución: Municipio de Manizales.            Financiación: Municipio de Manizales – La Administración Municipal gestionará recursos ante Coldeportes y/u otras entidades.</i>
<b>Proyectos del Sistema de equipamientos</b>		
<i>Institucional educativo (Incluido El Instituto Manizales Antigua Escuela de Artes y Oficios y La escuela del Sagrado Corazón, antigua Escuela modelo).</i>	<i>Corto Plazo Mediano Plazo</i>	<i>La Adquisición de suelo, Estudios Técnicos y Ejecución estarán a cargo del Municipio de Manizales quien podrá gestionar recursos ante otras entidades.</i>
<i>Centro integrado de servicios comunitarios – CISCO.            Se permitirán usos complementarios aprobados por la administración del Cisco: C-1, C-2, C-3, ISG-1, IC-1, IC-2, IE-3, IS-1.</i>	<i>Corto Plazo Mediano Plazo</i>	<i>La Adquisición de suelo, Estudios Técnicos y Ejecución estarán a cargo del Municipio de Manizales quien podrá gestionar recursos ante otras entidades.</i>
<i>Equipamiento Social (La sede del colegio José María Guingue).</i>	<i>Corto Plazo</i>	
<i>Institucional de Salud (IS-2) – Assbasalud.</i>	<i>Largo Plazo</i>	<i>La Adquisición de suelo, Estudios Técnicos y Ejecución estarán a cargo del Municipio de Manizales quien podrá gestionar recursos ante otras entidades.</i>
<i>Distrito de Policía.            Institucional de seguridad</i>	<i>Corto Plazo Mediano Plazo</i>	<i>La Adquisición de suelo, Estudios Técnicos y Ejecución estarán a cargo del Municipio de Manizales</i>





PROYECTO	PLAZO	RESPONSABLES
		<i>quien podrá gestionar recursos ante otras entidades.</i>
<i>Dirección Territorial de Salud.</i>	<i>Largo Plazo</i>	<i>La Adquisición de suelo, Estudios Técnicos y Ejecución estarán a cargo del Municipio de Manizales quien podrá gestionar recursos ante otras entidades.</i>
<i>Parque Empresarial Tecnológico. La Administración municipal destinará un terreno para la construcción de un Parque Tecnológico IE-4. Se permitirán como usos complementarios: C1, C3, S8, S12, S16, S21, IE3, IE4, IC1, IC2, IDA1, IL2, IA1.</i>	<i>Largo Plazo</i>	<i>Municipio de Manizales quien podrá gestionar recursos ante otras entidades.”</i>
<i>Centro Cultural y Servicios de la Administración Pública - PDR</i>	<i>Corto Plazo Mediano Plazo</i>	<i>La Adquisición de suelo, Estudios Técnicos y Ejecución estarán a cargo del Municipio de Manizales quien podrá gestionar recursos ante otras entidades.</i>

(...)”

## 10. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FASES PARA LA EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO.

### a. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

El MISN no incluye un reparto de cargas; por tanto, no es objeto de modificación.

### b. SISTEMA DE COMPENSACIONES DE CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS.

Si incluye en la presenta modificación, las estrategias de gestión del suelo las Áreas Privadas de Uso Público – APUP, que se ve reflejado en las estrategias de gestión del suelo.

### c. ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO.

Con el propósito de actualizar la normativa en la materia, se recomienda ajustar el artículo 5.1 así:

“(…)”



**Artículo 5.1. Estrategias de Gestión del Suelo.** Para la gestión de suelo en los diferentes programas y proyectos contemplados en el presente macroproyecto, se podrán aplicar los instrumentos que, para el efecto, disponen las leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y 1151 de 2007, así como el Decreto Nacional 1077/2015, y la norma que lo adicione modifique o sustituya.

Además de los instrumentos de gestión del suelo y financiación establecidos por la Ley 388/1997 y sus decretos reglamentarios, es importante destacar algunos mecanismos alternativos que han ido incursionando en las principales ciudades del país y que paulatinamente se han venido articulando en los procesos de desarrollo urbano, y que para el Macroproyecto de Interés Social Nacional San José se destacan como herramientas complementarias en la gestión y la financiación de los proyectos estratégicos planteados, los cuales no están contemplados vía aprovechamientos urbanísticos. Se destacan los siguientes instrumentos:

### 1. Áreas Privadas de Uso Público – APUP

Este mecanismo consiste en el planteamiento de áreas que siendo privadas se articulan al espacio público, complementándolo en su función de brindar espacios para el libre uso de la comunidad mediante el desarrollo de plazas, plazoletas, parques, alamedas y demás tipologías. No obstante, dada su condición de propiedad privada se puede aprovechar el subsuelo y el espacio aéreo.

Dichas Áreas se caracterizan por no tener cerramientos (por lo menos no durante el día) ni construcciones sobre su superficie salvo elementos de mobiliario urbano relacionado a actividades lúdicas y recreativas de tipo pasivo y activo que respondan al uso y disfrute de los habitantes del proyecto y del sector.

Estas áreas privadas afectadas al uso público deben tener algunos lineamientos para su aplicación, tales como:

- Integrarse a la red de andenes, debiendo dar continuidad al diseño de material y manejo de los espacios peatonales, mediante un proyecto integral que conserven la homogeneidad en materiales y acabados.
- Son áreas complementarias y adicionales a las áreas de espacio público que resultan de los porcentajes obligatorios.
- Estas áreas deben garantizar permeabilidad y desplazamiento peatonal al interior del proyecto.
- La construcción, el mantenimiento y la adecuación de las será responsabilidad del propietario.
- Se debe permitir la localización temporal de mobiliario urbano en porcentajes de ocupación bajos 10% - 20%, y en concordancia con las normas de mobiliario urbano municipal.
- Se podrán construir sótanos bajo estas áreas.



## **2. Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte. Numeral 8 art 97 Ley 1955 de 2019.**

Una entidad pública denominada superficiante, titular absoluta de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la Infraestructura de Transporte conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1682 de 2013, podrá otorgar el derecho real de superficie de origen contractual, enajenable y oneroso, a un tercero denominado superficiario, por un plazo máximo de treinta (30) años, prorrogables hasta máximo veinte (20) años adicionales. El superficiario tendrá la facultad, conforme a la normatividad de ordenamiento territorial del lugar donde se ubique el bien inmueble y las disposiciones urbanísticas vigentes, de realizar y explotar por su exclusiva cuenta y riesgo, construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables con todos los atributos de uso, goce y disposición de las mismas, a fin de que tales desarrollos puedan soportar gravámenes y limitaciones al dominio, sin afectar el uso público, la prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante.

El derecho real de superficie se constituye mediante contratos elevados a escritura pública suscritos entre el titular del inmueble base y los terceros que serán superficiarios, los cuales contendrán la delimitación del área aprovechable, el plazo de otorgamiento del derecho, las condiciones de reversión de las construcciones, las causales de terminación del contrato, las obligaciones de las partes y la retribución que corresponde al superficiante, debiendo además inscribirse ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria del predio sobre el cual se confiere el derecho real de superficie, en el que deberá realizarse una anotación de este como derecho accesorio, identificándose el área conferida al superficiario y los linderos de la misma y las construcciones, además deberán registrarse los actos jurídicos que se efectúen en relación con el derecho real de superficie.

La cancelación de la constitución de este derecho real accesorio de superficie procederá mediante escritura pública suscrita por las partes constituyentes, que será objeto de registro en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y ante la Oficina de Registro competente.

Para otorgar el derecho real de superficie el superficiante deberá contar con un estudio técnico, financiero y jurídico, que valide y determine las condiciones y beneficios financieros y económicos que se generan a partir de su implementación y para la selección del superficiario el superficiante deberá sujetarse a las reglas propias de contratación que le apliquen a la entidad pública que actúe en tal calidad.

## **3. Instrumento para la Financiación de la Renovación Urbana**

Este instrumento se regula a partir del artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 “Por medio del cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022” el cual establece lo siguiente:

*“Los municipios de categorías especial, 1 y 2, que gestionen sus propios catastros*



*directamente o a través de esquemas asociativos territoriales y que cumplan con criterios de eficiencia en el recaudo del impuesto predial definidos por el Gobierno nacional, podrán financiar infraestructura urbana vinculada a los proyectos estratégicos de renovación urbana contemplados en sus planes de ordenamiento territorial y planes de desarrollo territorial, a través de la titularización de la totalidad o parte de los mayores valores de recaudo futuro del impuesto predial que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos estratégicos de renovación urbana durante el período necesario para cubrir el monto de la emisión.*

*Para estos efectos, el mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos estratégicos de renovación urbana se cederá como aporte de la entidad territorial a los patrimonios autónomos autorizados por el artículo 121 de la Ley 1450 de 2011, los cuales podrán realizar la respectiva titularización y ejecutar el proyecto de renovación urbana, sin sujeción a la limitación prevista en el artículo 76 de la Ley 617 de 2000. Tales recursos se considerarán como un menor valor del ingreso por concepto de impuesto predial, se descontarán de la capacidad de endeudamiento y por ende no se reflejarán en el presupuesto de gastos de la entidad territorial.*

*Para la autorización de la titularización del recaudo futuro del impuesto predial y del aporte al fideicomiso de las rentas a ceder para el desarrollo de los proyectos, por parte de los concejos municipales o distritales, las entidades territoriales deberán aplicar los procedimientos que defina el Gobierno nacional para el control de riesgos, definición de proyecto estratégico, validación de la necesidad del instrumento, y validación de la insuficiencia de los demás instrumentos de captura de valor autorizados para financiar parte de la infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana; así como los criterios de eficiencia en el recaudo del impuesto predial.”*

Es de esta manera que de conformidad con el Decreto 1382 de 2020, el cual adiciona el capítulo 6 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, incluyéndolo en el artículo 2.2.5.6.1.1.

De acuerdo con lo anterior, dicho capítulo incluye el INSTRUMENTO PARA LA FINANCIACIÓN DE LA RENOVACIÓN URBANA A TRAVÉS DE LA TITULARIZACIÓN DE LA TOTALIDAD O PARTE DEL MAYOR VALOR DEL RECAUDO FUTURO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO QUE SE GENERE EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LOS RESPECTIVOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA

En este orden, este instrumento permite financiar infraestructura urbana vinculada a proyectos de renovación, cuya ejecución incluye el diseño, estructuración, construcción, gestión social y adquisición de predios para los espacios públicos, equipamientos públicos, infraestructura vial, infraestructura de transporte, infraestructura de servicios públicos; restauración, preservación y defensa del patrimonio cultural y el medio ambiente, y demás soportes urbanos propios a los proyectos estratégicos de renovación urbana. Por lo tanto, podrá ser aplicado en la financiación de



los proyectos estipulados en el Macroproyecto de Interés Social Nacional San José.

#### 4. Otros instrumentos de gestión y financiación

##### **Asociaciones Público-Privadas (APP)**

Instrumento complementario para gestionar el modelo planteado. Las Asociaciones Público-Privadas (APP), en el marco de la Ley 1508 de 2012, se definen como:

*(...) un instrumento de vinculación de capital privado, que se materializan en un contrato entre una entidad estatal y una persona natural o jurídica de derecho privado, para la provisión de bienes públicos y de sus servicios relacionados, que involucra la retención y transferencia de riesgos entre las partes y mecanismos de pago, relacionados con la disponibilidad y el nivel de servicio de la infraestructura y/o servicio.*

Para establecer los proyectos que pueden orientarse por este método, es necesaria la aplicación de la “Metodología del Comparador Público Privado”, establecida en la Resolución 3656 de 2012, por la cual se fijan parámetros para la evaluación de este mecanismo.

Una vez identificados los proyectos que pueden ser adelantados por esta figura, se debe gestionar su incorporación en el Registro Único de Asociaciones Público-Privadas, administrado por el DNP (Artículo 25, Ley 1508/12). Además, una vez definido dicho inventario mediante norma complementaria al POT, la fase de gestión requiere del cumplimiento de las siguientes variables:

- La actividad de los particulares participantes se retribuirá, con el derecho a la explotación económica de la infraestructura o servicio desarrollado, por tanto, debe tratarse de obras o servicios que permitan dicha explotación.
- Se trata de un modelo similar a una sociedad mercantil, pero en el cual el particular asume costos iniciales y los rendimientos de una fase inicial de la ejecución hasta que se paguen sus inversiones.
- La cuantía del proyecto debe superar un monto de inversión de seis mil (6.000) SMMLV.
- Es necesario establecer aquellos que deban contar con aportes del Estado según su naturaleza.

De acuerdo con lo anterior, para el desarrollo y gestión urbana, para efectos del Macroproyecto se permiten las Asociaciones Público Privadas – APP creadas por la Ley 1508 de 2012 y sus decretos reglamentarios; como también los esquemas para la comercialización del suelo útil para su desarrollo por parte del sector público o privado.



#### d. Fiducia Mercantil:

**La Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional ‘Centro Occidente de Colombia San José’ del Municipio de Manizales’, Departamento de Caldas; en su artículo 36 definió como uno de los Esquemas De Participación la fiducia Mercantil.**

Con la finalidad de incluir la vinculación de particulares que deban cumplir con los porcentajes de vivienda VIP que trata el Decreto 1077 de 2015 y las normas municipales, se recomienda incluir la modalidad de cumplimiento a través de la forma de adquisición de derechos fiduciarios en un parágrafo así.

“(…)

**Parágrafo:** *En caso de que el municipio designe a la ERUM como receptora de la obligación de los porcentajes de VIP y VIS exigidos por el Decreto 1077 de 2015, la norma municipal o la norma que lo sustituya, modifique o adicione; podrá incorporar los predios de desarrollo VIP del Macroproyecto como receptores de la alternativa de compra de derechos fiduciarios en los términos allí previstos.*

(…)”

#### e. Esquemas De Participación Del Gobierno Nacional.

En la presente modificación se ajustarán los valores de la Vivienda VIS y VIP con el fin de guardar coherencia entre la estrategia de gobierno nacional en la fijación de los valores máximos para viviendas en proyectos de renovación urbana, retomada y ajustada por el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 (Plan Nacional de Desarrollo), el cual cita lo siguiente:

*“(…) Tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 smmlv). (…)”*

Por otra parte, y de conformidad con el artículo 18 del decreto 46 de 2020, el cual modifica el ARTÍCULO 2.2.2.1.5.2.2. Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en tratamiento de renovación urbana, establece:

*“(…) Cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando tales planes se ubiquen en los municipios*





*y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv) y/o de vivienda de interés prioritario (VIP) que tenga un precio superior a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades; el Plan de Ordenamiento Territorial, las operaciones urbanas integrales, el plan parcial que se adopte y/o en la reglamentación del tratamiento de renovación urbana respectivo, se deberán establecer como mínimo los siguientes requisitos:*

*1. Características básicas de la vivienda. Las características básicas de las viviendas de este valor deben incluir como mínimo las siguientes:*

- a) El área de construcción mínima de la vivienda.*
- b) Cuota de estacionamientos privados.*
- c) Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios) según los requerimientos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal.*

*2. Requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana. Los planes de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario que se desarrollen en las áreas con tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, deberán articularse al planteamiento general de la operación prevista en el plan de ordenamiento territorial o el plan parcial y/o los instrumentos que los desarrollen y/o complementen, promoviendo el mejoramiento de la calidad de las condiciones urbanísticas del área, para lo cual deberán cumplir, por lo menos, con las siguientes condiciones:*

- a) Promover la densificación de aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la construcción de equipamientos y/o servicios complementarios y/o de espacio público,*
- b) Garantizar la prestación adecuada y eficiente de los servicios públicos domiciliarios con las densidades y/o aprovechamientos propuestos;*
- c) Prever un adecuado uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales;*
- d) Promover la protección e integración de las áreas de conservación y protección ambiental, de acuerdo con lo que defina el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial;*
- e) Cuando vinculen Bienes de Interés Cultural se deberá garantizar la adopción de las normas urbanísticas propias del régimen aplicable a este tipo de inmuebles, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Cultura, sin perjuicio de que se pueda promover su rehabilitación bien sea para vivienda o para sostenibilidad del Patrimonio Cultural;*



- f) Fomentar la rehabilitación de edificaciones bien sea para vivienda o para otros usos complementarios, en el marco de las dinámicas económicas de las zonas objeto del plan parcial y/o el proyecto de renovación urbana;*
- g) Articular la vivienda de interés social con la infraestructura para el sistema vial de transporte, preferiblemente con los corredores troncales de transporte masivo, con el fin de facilitar el acceso de la población de menores ingresos al servicio de transporte público colectivo;*
- h) Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas;*
- i) Mejorar los estándares cualitativos de espacio público, buscando incrementar la calidad, dotación y mejor aprovechamiento de los espacios públicos existentes. Se podrán incorporar al sistema de espacio público zonas privadas afectas o con vocación al uso público, y estas se contabilizarán como parte del espacio público requerido para el desarrollo del proyecto;*
- j) Garantizar los sistemas de equipamientos colectivos que suplan las necesidades de la nueva población que se incorpora a la zona, por el desarrollo del proyecto;*
- k) Incorporar determinantes de gestión y prevención del riesgo para los sectores que el plan de ordenamiento territorial haya identificado como de riesgo mitigable alto o medio, de origen geotécnico o hidrológico. Las medidas de prevención y mitigación serán responsabilidad de los diseñadores y urbanizadores responsables, y deberán incluirse en la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y/o de construcción respectiva.*

*3. Condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. Las viviendas de interés social cuyo valor exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda ni de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, sin perjuicio de los demás beneficios otorgados para el desarrollo de este tipo de vivienda.*

**Parágrafo 1°.** *Las condiciones de que trata el numeral 2 del presente artículo serán igualmente exigibles a cualquier plan parcial de renovación urbana, aun cuando contemplen programas y/o proyectos de vivienda de interés social y o de interés prioritario que no superen los rangos señalados en el presente artículo.*

**Parágrafo 2°.** *En el caso de predios incluidos en planes parciales, el cumplimiento de los requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana de que trata el numeral 2 del presente artículo, debe corresponder al reparto equitativo de cargas y beneficios. (...)*

Por lo tanto, y de acuerdo con el tratamiento urbanístico del MISN San José – establecido en la Resolución 1453 del 27 de julio de 2009, el límite es de ciento setenta y cinco salarios mínimos



mensuales legales vigentes (175 SMMLV) y/o de vivienda de interés prioritario (VIP) que tenga un precio superior a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

## 11. CARTOGRAFÍA.

De acuerdo con los puntos enunciados anteriormente, los planos que hicieron parte de la adopción del Macroproyecto deben ser actualizados.

Plano N°.	Descripción	Escala	OBSERVACIONES
M-01	LOCALIZACION DEL MACROPROYECTO	1:10000	NO SE MODIFICA
M-02	DELIMITACION DEL MACROPROYECTO	1:5000	NO SE MODIFICA
M-02A	DELIMITACION POR SECTORES DEL MACROPROYECTO	1:5000	SE ADICIONA
M-03	AREAS DE CONSERVACION AMBIENTAL	1:3500	SE MODIFICA
M-04	ZONIFICACION DE AMENAZAS Y RIESGOS	1:3500	SE MODIFICA
M-05	TOPOGRAFICO	1:3500	NO SE MODIFICA
M-06	SISTEMA DE MOVILIDAD	1:3500	SE MODIFICA
M-07A	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS – ACUEDUCTO	1:3500	SE MODIFICA
M-07B	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS – ALCANTARILLADO	1:3500	SE MODIFICA
M-07C	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS – RED ELECTRICA	1:3500	SE MODIFICA
M-07D	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS – SANEAMIENTO	1:3500	SE MODIFICA
M-08	SISTEMAS ESTRUCTURANTES	1:3500	SE MODIFICA
M-09	SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO	1:3500	SE MODIFICA
M-10	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	1:3500	SE MODIFICA
M-10A	SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS	1:3500	SE MODIFICA
M-11	TRATAMIENTOS URBANISTICOS	1:3500	SE MODIFICA
M-12	UNIDADES DE EJECUCION – SECTORES DE PLANIFICACIÓN	1:3500	SE MODIFICA
M-13	BIENES DE INTERES CULTURAL	1:3500	SE MODIFICA
M-14	ZONAS OBJETO DE REASENTAMIENTO EN LA LADERA	1:3500	SE MODIFICA
M-15	DESTINACIÓN VIVIENDAS	1:3500	SE MODIFICA
U-01	SECTORES LA AVANZADA Y PAR VIAL AVENIDA COLÓN – PROPUESTA GENERAL DE URBANISMO	1:4000	SE MODIFICA

## 12. CONCLUSIONES

Con la presente modificación de la Resolución de Adopción, se pretende dinamizar la construcción del Sector Par Vial Avenida Colón, donde se esta administración cuenta con el objetivo de:

1. Diseñar en Fase III la Alameda del Par Vial Av. Colón y el parque Recreo Deportivo para que una vez se cuente con presupuestos definidos, se asignen partidas presupuestales para su construcción, garantizando el espacio público efectivo para la ciudad y las comunidades actuales y futuras del MISN San José.
2. Diseñar el equipamiento administrativo y Cultural del Parque Recreodeportivo, para su futura construcción ya sea con recursos públicos de orden nacional o municipal, o a través de los instrumentos de gestión y financiación que permite la Ley.
3. Comercializar las áreas útiles de las Unidades de Ejecución A y B para No Vis y la Unidad de Ejecución G para VIS.

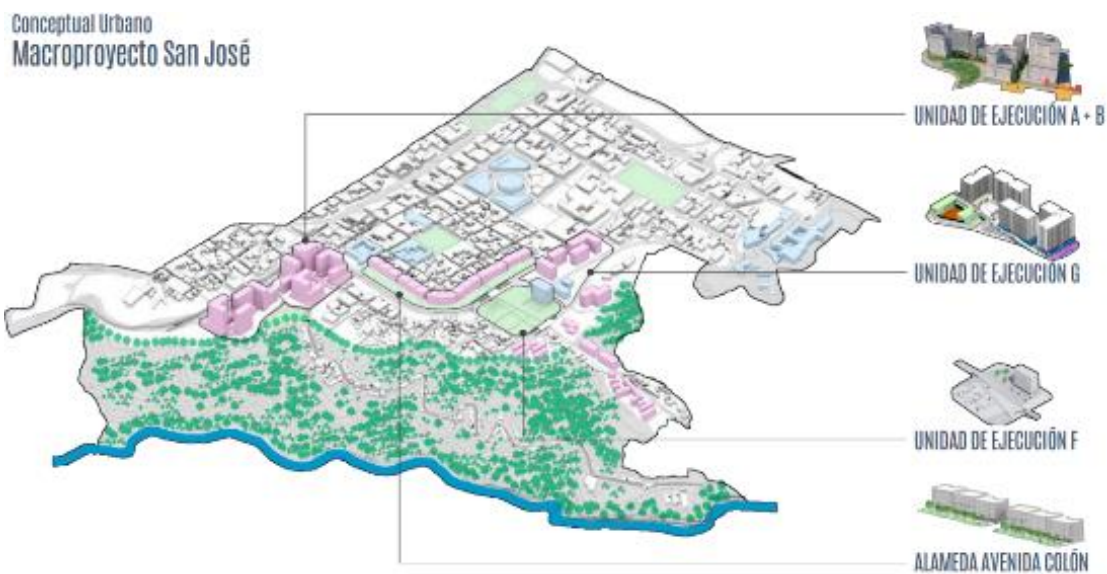


Ilustración 23. Concepto urbano del MISN San José

Fuente: Elaboración propia – ERUM 2020

## 13. ANEXOS

Se adjunta al presente los siguientes documentos y archivos:

- Anexo 01-Estructura Predial PAR VIAL - JUNIO 2021
- Anexo-01 a-Estructura-Predial FORMULACION MISN
- Anexo 02- ESTUDIO DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD- JUNIO 2021
- Anexo 03-Urbanístico y Financiero Macro SJ\_202106



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente  
de Colombia, SAN JOSÉ - MANIZALES



Alcaldía de Manizales

MANIZALES  
+GRANDE

- Anexo 04-Brochure Manizales – FINDETER
- Anexo 05- Residuales VIS 55 m2 Vs 45 m2\_UEU G\_20210928
- Anexo 05a- AVALUOS 2021 UE G PAR VIAL
- Anexo 06 -Disponibilidad de servicio energía
- Anexo 07-Disponibilidad de Acueducto y Alcantarillado
- Los Planos modificados en PDF y DWG