



EXPEDIENTE - RADICACIÓN: 17001-2-22-0034 OA

RESOLUCIÓN DE NEGACIÓN No. 22-2-0127-NG
8 de abril de 2022

LA CURADORA URBANA NÚMERO DOS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y POR EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICACIONES

CONSIDERANDO:

1. Que el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, otorgaron y reglamentaron las funciones de los Curadores Urbanos, entre las que se encuentran la expedición de las licencias de urbanización, parcelación, construcción y subdivisión, entre otras.
2. Que el día 3 de marzo del 2022 se radicó solicitud de APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL bajo el radicado 17001-2-22-0034 OA por parte de JOSE REINALDO FLOREZ LÓPEZ identificado con C.C. N° 10218067 y AMPARO JARAMILLO identificada con C.C. N° 25077665 en el predio ubicado en Dirección C 52B 8C 79, distinguido con la matrícula Inmobiliaria N° 100-59865 y ficha catastral N° 1-03-00-00-0951-0004-0-00-00-0000.
3. Que los señores JOSE REINALDO FLOREZ LOPEZ y AMPARO JARAMILLO, allegó solicitud con los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CANTIDAD
Certificado de Tradición	1
Copia cedula del propietario	2
Factura predial	1
Formulario Único Nacional	1
Planos de propiedad horizontal	3
Copia de licencia anterior	1

4. Que mediante revisión RevD2503_1, realizada por la Arquitecta Diana Osorio se verificó la planimetría aportada la cual se relaciona a continuación encontrándose:

REVISIÓN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

1. INFORMACIÓN FALTANTE EN EL RÓTULO:



- PROYECTO: Debe indicar también el nombre del edificio: APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL "EDIFICIO FLOREZ" (en todas las planchas).
 - Faltan firmas del profesional y del propietario en todas las planchas.
2. Falta plana de alindamiento, conforme al aprobado en la Licencia de Construcción Resolución No. 20-2-0314-LC (Plancha ARQ-05).
 3. Falta fachada indicando los niveles y el CENIT y NADIR en cada uno de los pisos. (La fachada debe ser la aprobada en la Resolución No. 20-2-0314-LC).
 4. Los cuadros de áreas de la planimetría presentada en los Planos de Propiedad Horizontal son diferentes en cuanto al nivel P4 N.+ 8.29, y el total del área construida (Plancha ARQ-03).

AREA CONSTRUIDA POR PISO	
PISO 1 PARQUEADERO - ACCESO NIVEL: N.±0,00	51.81 mts ²
PISO 2 APARTAMENTO NIVEL: +2,76	45.01 mts ²
PISO 3 APARTAMENTO NIVEL: +5,53	46.10 mts ²
PISO 4 TERRAZA NIVEL: +8,29	28.27 mts ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	171.19 mts²
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARA LC.	126.26 mts²

* no suman al LC.

	Básico	Adicional	Proyectado
Indice de Ocupación	1.0 luego de retiros	--	0.82
Indice de Construcción	2.5	N.A.	2.34

CUADRO ESPECÍFICO DE ÁREAS

NIVEL	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA POR NIVEL	AREA COMUN POR NIVEL	UNIDAD	AREA PRIVADA POR UNIDAD	AREA CONSTRUIDA POR UNIDAD
NIVEL ± 0,00	51.81 mts ²	33.53 mts ²	18.28 mts ²	Parqueadero y Depósito	33.53 mts ²	33.53 mts ²
NIVEL+2.76	45.01 mts ²	32.60 mts ²	12.41 mts ²	Apto 201	32.60 mts ²	37.25 mts ²
NIVEL+5.53	46.10 mts ²	33.67 mts ²	12.43 mts ²	Apto 301	33.67 mts ²	38.34 mts ²
NIVEL+8.29	28.79 mts ²	0.00 mts ²	28.79 mts ²	-	-	-
TOTAL	171.71 mts²	99.80 mts²	71.91 mts²		99.80 mts²	109.12 mts²

Imagen - Planimetría PH



5. Falta indicar el total del área común del piso P4 en la planimetría (Plancha ARQ-02).

No obstante lo anterior, una vez revisada la Licencia de Construcción Resolución No. 20-2-0314-LC, se observa que existe una inconsistencia con relación al cuadro de áreas de la Resolución 20-2-0314-LC (página 2), con relación al cuadro de áreas que se encuentra en la planimetría aprobada (PLANCHA ARQ-05), específicamente en el nivel P4 N.+ 8.29 TERRAZA - AREA COMUN SERVICIOS, en donde el área de la resolución es de **28.79**, y el área construida es de **171.71**, a diferencia del cuadro plasmado en la planimetría aprobada en donde el área del piso en mención es de **28.27** y el área construida es de **171.19**.

LOTE TOTAL		54.00	
	NIVEL	NUEVA	TOTAL
	P1 N. ±0,00 - ACCESO - PARQUEADERO - DEPÓSITO	51.81	
	P2 N. +2.76 - APARTAMENTO	45.01	
	P3 N. +5.53 - APARTAMENTO	46.10	
	P4 N. +8.29 - TERRAZA - ÁREA COMÚN SERVICIOS	28.79	
	Subtotal	171.71	
	area total construida		171.71
	area construida para cálculo de I.C.		126.78

Imagen Resolución No.20-2-0314-LC



AREA CONSTRUIDA POR PISO	
PISO 1 PARQUEADERO - ACCESO NIVEL: N.±0,00	51.81 mts ²
PISO 2 APARTAMENTO NIVEL: +2,76	45.01 mts ²
PISO 3 APARTAMENTO NIVEL: +5,53	46.10 mts ²
PISO 4 TERRAZA NIVEL: +8,29	28.27 mts ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	171.19 mts²
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARA LC.	126.26 mts²

* no suman al LC.

Imagen de la plancha ARQ-05 planimetría aprobada Resolución No.20-2-0314-LC

Por lo anterior, este despacho no encuentra viable la aprobación de planos de propiedad horizontal, hasta tanto no se realice previamente la solicitud de modificación de la Resolución No. 20-2-0314-LC por medio de la cual se concede licencia de construcción modalidad demolición total y obra nueva.

5. Que el solicitante pagó el cargo fijo, el cual según lo determinado por el decreto 1077 de 2015, en caso de la licencia, negada o desistida, no se hará su devolución:

"ARTÍCULO 2.2.6.6.8.5 Radicación de las solicitudes de licencias. Además de los requisitos contemplados en la Subsección 1 de la Sección 2 del Capítulo 1 del presente Título, será condición para la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanización y construcción o sus modalidades, el pago al curador del cargo fijo establecido en el presente decreto.

Dicho cargo no se reintegrará al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada o desistida por el solicitante según lo previsto en el artículo del 2.2.6.1.2.3.4 presente decreto."

6. Que de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015, el interesado contará con treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente Acto Administrativo, para retirar los documentos que reposan en el expediente o para solicitar su traslado a otro en el evento que se radique una nueva solicitud ante este Despacho. En estos casos se expedirá el acto de devolución o desglose y traslado.

Con base en lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:



ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR Negada la solicitud de APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio ubicado C 52B 8C 79, distinguido con la matrícula Inmobiliaria N° 100-59865 y ficha catastral N°01-03-00-00-0951-0004-0-00-00-0000, de propiedad de los señores JOSE REINALDO FLOREZ LOPEZ identificado con CC N° 10218067 y AMPARO JARAMILLO identificada con CC N° 25077665.

ARTÍCULO SEGUNDO: De conformidad con inciso segundo del artículo 2.2.6.6.8.5 del Decreto 1077 de 2015, no se hará devolución del cargo fijo pagado con la radicación de la solicitud.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente la presente decisión a la solicitante, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021.

ARTICULO CUARTO: En caso de solicitarse la devolución de los documentos aportados para el trámite de la solicitud o su traslado, se ordena expedir el acto administrativo de devolución o traslado.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presenta Resolución proceden los recursos de reposición ante el Despacho de la Curadora Urbana Número Dos, y de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, previstos en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, recursos que se deben interponer al correo electrónico solicitudes@curaduria2manizales.com

ARTÍCULO SÉPTIMO: Una vez en firme la presente Resolución ordenar el ARCHIVO POR NEGACIÓN.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Maria del Socorro Zuluaga Restrepo
AB. MARIA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO
CURADORA URBANA NÚMERO DOS

- Proyectó: Karla LL. Parra *KarlaLLuedyP*
- Revisión Arquitectónica: Arq. Diana Patricia Osorio Hernández *Diana Osorio*
- Revisó y ajustó: Arq. Jorge Andrés Castro A. Director Técnico *JAC*
- Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora *Maria del Socorro Zuluaga R.*

De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se comunica por medio del correo electrónico a los señores JOSE REINALDO FLOREZ LOPEZ y AMPARO JARAMILLO, del presente Resolución de negación, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de Manizales. La comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la presente comunicación.

En aras de garantizar la recepción de la presente resolución, solicitamos dar acuse de recibo de la misma.