



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0027

**RESOLUCIÓN DE NEGACIÓN No. 23-2-0193-NG**

Manizales, 20 de junio de 2023

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 9 de febrero de 2023 se radicó solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA bajo el radicado 17001-2-23-0027 por parte de TU CASA IDEAL S.A.S identificada con NIT: N° 900.576.098 representada legalmente por MANUELA ESCOBAR JARAMILLO identificada con CC: 1.136.888.195, ubicado en el predio denominado LOTE RESERVA, con la matrícula Inmobiliaria N° 100-240686 y ficha catastral N° 1-09-00-00-0021-0009-0-00-00-0000, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el decreto 1077-2015
3. Que el 13 de marzo de 2023, se expidió el Acta de Observaciones Número 0051-2023, la cual fue notificada en la misma fecha, vía correo electrónico, a la dirección suministrada en el formulario único nacional entregado por el solicitante.
4. Que el 27 de abril de 2023 mediante oficio con radicado interno 0740-2023 se solicita prórroga para el cumplimiento del Acta de Observaciones N. 0051-2023
5. Que mediante oficio SCU N. 0629-2023 se da respuesta al oficio con radicado interno 0740-2023 y se otorga ampliación de 15 días hábiles adicionales que se contabilizaran a partir del día 28 de abril de 2023 hasta el día 19 de mayo de 2023, para presentar los requerimientos solicitados en el Acta N.0051-2023
6. Que el día 19 de mayo de 2023 mediante correo electrónico se recibe respuesta al acta de observaciones 0051-2023 donde presentan nuevos planos arquitectónicos, estructurales y estudio de suelos.





7. Que mediante revisión revJG3005\_2 del 30 de mayo de 2023, realizada por el Ingeniero Julián Andrés Giraldo Gallego de la respuesta al acta, se evidencio lo siguiente:
- *Aclarar alcance de la solicitud en trámite (Etapa I y Etapa II), deberá haber coordinación entre los profesionales del proyecto para tener claridad que unidades de construcción corresponden a cada etapa. En la planta arquitectónica de la Etapa II se muestra Salón Comunal y Cuartos de Basuras, pero se incluyen en la Etapa I. Se debe organizar un solo paquete de planos estructurales compilando y renumerando una vez se defina que corresponde a cada etapa. **No atendido.***
  - *Cuando el diseñador estructural efectúe las correcciones ordenadas en el Acta de Observaciones emitida por el curador urbano, el revisor independiente de los diseños estructurales deberá emitir un nuevo memorial dirigido a ésta, en el que certifique el alcance de la última revisión, el cumplimiento del presente Reglamento NSR-10, y además, suscribir los planos y demás documentos técnicos, como constancia de haber efectuado la revisión. **No atendido, el informa aportado no corresponde a la Etapa II.***
  - *Realizar ajustes necesarios al diseño estructural según los requerimientos arquitectónicos. **Se debe verificar la total coincidencia del proyecto arquitectónico y el proyecto estructural.***

ESTUDIO DE SUELOS:

- *No se cumple con el número mínimo de sondeos definidos en la norma según el número de unidades de construcción y categoría de las mismas. Tener en cuenta todas las edificaciones proyectadas categoría baja. Se presentan inconsistencias en el número de sondeos. Debe haber total coincidencia en todos los procesos de licenciamiento del proyecto (movimiento de tierras, urbanismo, construcción) en la cantidad de sondeos realizados, la nomenclatura en planta con ubicación, perfiles estratigráficos y reportes de los ensayos de laboratorio.*
- *La profundidad de referencia de los sondeos se considera a partir del nivel inferior de excavación para cortes de explanación H.3.2.5 (g) NSR-10. En todos los perfiles de los sondeos se debe indicar nivel actual del terreno y nivel después de la explanación. Por ejemplo, para el Bloque G se muestra un área de corte con una altura de aproximadamente 12m, por lo cual la profundidad efectiva de estos sondeos es mucho menor a la requerida por la norma (En el S2 de 15m se exploran 3m efectivos del suelo de cimentación, en el S11 de 10m no habría exploración para la cimentación de la edificación) y así para los demás bloques. Verificar número total de sondeos según la cantidad de unidades de construcción y la categoría de las mismas.*
- *En el proyecto también se contemplan unidades de construcción categoría baja. Complementar página 9 y 15.*
- *En la página 31 se menciona "Los demás parámetros geotécnicos serán obtenidos mediante correlaciones empíricas propuestas en la literatura" pero el proyecto cuenta con ensayos de corte directo para determinar cohesión y ángulo de fricción. Aclarar.*
- *Corregir nomenclatura de sondeos en la página 33, 34, en la planta de localización de la página 37 y 88, en la tabla de la página 40, en los perfiles estratigráficos y en los reportes del laboratorio.*
- *Incluir metodología y cálculos de los coeficientes de empuje de la página 65.*
- *Verificar los valores de los coeficientes de empuje presentados en la página 65. Tener en cuenta que, a pesar de realizarse en trámites separados, toda la documentación para el proyecto y sus diferentes etapas debe presentar información consistente.*



- De acuerdo con lo establecido en el literal (a) de la sección H.2.2.2.1 del Reglamento NSR-10, se debe hacer una evaluación de cargas definitivas en las que se tengan en cuenta las cargas resultantes del análisis estructural, tanto estáticas como dinámicas y a partir de éstas realizar el cálculo detallado de los asentamientos totales y diferenciales. Se debe indicar claramente entre qué puntos (con nomenclatura) se calculan los asentamientos diferenciales, incluyendo la distancia entre dichos puntos y el asentamiento diferencial máximo permitido. **Se deben presentar cálculos de asentamientos detallados para todas las unidades de construcción del proyecto.**
8. Que mediante revisión revH1506\_3 del 15 de junio de 2023 realizada por el arquitecto Carlos Andrés Herrera Osorio de la respuesta al acta se evidencio lo siguiente:

**OBSERVACIONES A DOCUMENTOS NO ATENDIDAS**

- Se requiere presentar fotografías de la valla según tipo de licencia: Art. 2.2.6.1.2.2.1 decreto 1077/2015
  - Una de cerca donde se lea claramente el tipo de trámite.
  - Otra del predio con su entorno inmediato donde se aprecie igualmente la valla
- Con respecto al Formulario Único Nacional se precisa completar y corregir la siguiente información:
  - No se permiten firmas digitales, debe imprimirse el formulario y firmar cada profesional en físico, si se presenta digital deberá escanearse con las rúbricas originales.
- Se requiere presentar copia o referenciar de la Licencia de Urbanización.

**OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS NO ATENDIDAS O ATENDIDAS PARCIALMENTE**

- Actualizar y presentar copia digital una vez atendidas las observaciones, en un solo documento PDF y en formato dwg para verificación de áreas.
- En la mancheta de los planos dejar un espacio 12 x 12 cm para colocar los sellos de licencia una vez sea aprobado el proyecto.
- Presentar Índice de Planos entregados con su respectivo contenido y nomenclatura. **Por la cantidad de planos presentados se solicita presentar el documento editable en formato Word o Excel.**

**OBSERVACIONES A PROYECTO ARQUITECTÓNICO:**

- El predio se encuentra dentro de la Zona de Desarrollo Condicionado por Amenaza Media de Deslizamiento. Deberá realizar los estudios y cumplir los requerimientos que podrán ser consultados en el Documento Técnico de Soporte DTS del POT Acuerdo 0958 de 2017 del Municipio de Manizales para lo cual deberá solicitar un Concepto de Norma Urbanística ante una Curaduría del Municipio y radicarla en la Secretaría de Planeación de Manizales para la solicitud de Términos de Referencia. Deberá además presentar un Certificado de Tradición Vigente, Certificado de Nomenclatura, y Carta de Solicitud de Términos de Referencia por Amenaza Media de Deslizamiento para levantar la condición del predio. No se indican obras en planimetría. No corresponden a las indicadas en resolución de actualización cartográfica.
- Se requiere presentar licencia de urbanización del predio y cumplimiento de requerimiento de áreas de cesión.
- Revisar y referenciar linderos correspondientes a los referenciados en el Certificado de Tradición. Las áreas indicadas en el proyecto sobrepasan el área y los linderos del certificado Presentado. No corresponde área del predio



- *Aclarar lotes de las edificaciones. En planos se indican lotes independientes para cada una de los bloques pero se proyectan las torres sin aislamientos. Se deben tener en cuenta los aislamientos entre torres del mismo conjunto y aislamientos posteriores.*
  - *Revisar textos sobrepuestos en planos.*
  - *Revisar correspondencia de planimetría de cada bloque con el nombre.*
  - *Revisar perfil vial correspondiente. Indicar pendientes de la vía según licencia de urbanización.*
  - *Indicar cotas completas del proyecto, específicamente en puntos fijos.*
  - *Revisar requerimientos de Reglamento de redes internas de telecomunicaciones RITEL. Revisar funcionalidad y especificaciones técnicas.*
  - *Presentar cuadro de áreas con la información completa del proyecto, áreas del lote según Certificado de Tradición, área construida por piso y total, índices de construcción y ocupación. Tener en cuenta las áreas de los lotes y sobre cuáles se están calculando los índices.*
  - *El profesional que diseña los elementos no estructurales debe firmar o rotular los planos arquitectónicos generales, según la sección A.1.5.2.2 NSR-10.*
  - *Adjuntar copia digital una vez se aclaren las observaciones.*
  - *El cuadro de áreas será objeto de revisión final una vez se anexe documento formato digital (DWG u otro), en el que se pueda verificar datos relacionados.*
9. Que teniendo en cuenta que las observaciones no fueron atendidas y que no contaban con términos para dar respuesta, se negará la solicitud de Licencia de Construcción y se ordenará su archivo.
10. Que, frente a los plazos para dar respuesta a las observaciones y correcciones, el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del decreto 1077 de 2015 determina:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.4 Desistimiento de solicitudes de licencia.** *El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada.*

**Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.**

*El interesado contará con treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por el cual se entiende desistida la solicitud, 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 la misma autoridad. En estos casos se expedirá el acto de devolución o desglose y traslado. Contra este acto no procede recurso. (Parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015). (...).”*

11. 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.”*

12. 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 Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, ubicado en el predio denominado LOTE RESERVA, con la matrícula Inmobiliaria N° 100-240686 y ficha catastral N° 1-09-00-00-0021-0009-0-00-00-0000, de propiedad de TU CASA IDEAL S.A.S identificada con NIT: N° 900.576.098 representada legalmente por MANUELA ESCOBAR JARAMILLO identificada con CC: 1.136.888.195.

**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:** Comunicar la presente resolución a la Secretaría de Gobierno del Municipio de Manizales y a la Primera Curaduría Urbana de Manizales, para los fines pertinentes.

**ARTÍCULO QUINTO:** 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 SEXTO:** Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición ante el Despacho de la Curadora Urbana Número Dos, y de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, previstos en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, recursos



que se deben interponer al correo electrónico [solicitudes@curaduria2manizales.com](mailto:solicitudes@curaduria2manizales.com)

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437/11 modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, se realiza la notificación electrónica a TU CASA IDEAL S.A.S identificada con NIT: N° 900.576.098 representada legalmente por MANUELA ESCOBAR JARAMILLO identificada con CC: 1.136.888.195, de la presente Resolución, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de Manizales. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la presente resolución.

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

Proyectó:                      Angela Muñoz  
Revisó y ajustó:            Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora