



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0038

RESOLUCIÓN DE NEGACIÓN No. 23-2-0195-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 16 de febrero de 2023 se radicó solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA bajo el radicado 17001-2-23-0038 por parte de COMERCIALIZADORA LA GIRONA S.A.S identificada con NIT: 901.114.305 representada legalmente por LINA CLEMENCIA RONDON HERRERA identificada con CC: 1.054.541.749, en el predio ubicado en Dirección C 26 14 15 / K 14 26 02 12 C 26 14 09, con matrícula Inmobiliaria N° 100-7482 / 100-77652 y ficha catastral N° 1-03-00-00-0293-0026-0-00-00-0000 / 1-03-00-00-0293-0001-0-00-00-0000, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el decreto 1077-2015
3. Que el 22 de marzo de 2023, se expidió el Acta de Observaciones Número 0063-2023, la cual fue notificada el 23 de marzo de 2023 vía correo electrónico, a la dirección suministrada en el formulario único nacional entregado por el solicitante.
4. Que el 8 de mayo de 2023 mediante oficio con radicado interno 0825-2023 se solicita prórroga para el cumplimiento del Acta de Observaciones N. 0063-2022.
5. Que mediante oficio SCU 0702-2023 se da respuesta al oficio con radicado interno 0825-2023 y se otorga ampliación de 15 días hábiles adicionales que se contabilizaran a partir del día 10 de mayo de 2023 hasta el día 31 de mayo de 2023, para presentar los requerimientos solicitados en el Acta 0063-2022
6. Que el día 31 de mayo de 2023 mediante correo electrónico se recibe respuesta Acta de Observaciones Número 0063-2023, en el cual presentan nuevos planos arquitectónicos planos estructurales memorias de cálculo y



estudios de suelos.

7. Que mediante revisión revC1406_1 del 14 de junio de 2023 realizada por el ingeniero Cristian Eduardo Polo Cano se evidencio lo siguiente:

OBSERVACIONES A LOS NUEVOS DOCUMENTOS PRESENTADOS:

PLANOS ESTRUCTURALES:

1. No se encuentra representado el nivel N+/-0.00 en el despiece de columnas C2, C3 y C4. Ver plano estructural 5. Revisar y corregir.
2. En el despiece de la columna C4 (PE-5), revisar y corregir la sección transversal de la columna del nivel N-1.50 a N+/-0.00. Revisar y corregir.
3. La sección de correa de cubierta presentada en la planta del plano estructural 1 (P-8-12), no corresponde con la indicada en las memorias de cálculo (P-8-11; página 127/172) y en el detalle de sección transversal (P-8-12; PE-6). Revisar y corregir.

MEMORIAS DE CÁLCULO:

4. No se anexa chequeos Columna PMM Interaction Ratio, (6/5) Beam/Column Capacity Ratio y Column/Beam Capacity Ratio.

OBSERVACIONES NO ATENDIDAS:

DOCUMENTOS:

1. El constructor responsable debe de firmar los diseños de los elementos no estructurales, según la sección A.1.3.6.5 NSR-10.
Nota: Anexar firma digital en página 131/172.
2. Realizar ajustes necesarios al proyecto estructural según los requerimientos arquitectónicos. Se debe verificar la total coincidencia del proyecto arquitectónico y estructural.

ESTUDIO DE SUELOS:

3. 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.
Nota: Observación parcialmente atendida, anexar planta con numeración de los nodos y las respectivas cargas con las reacciones incluyendo sismo (B.2.3).

PLANOS ARQUITECTÓNICOS:

4. Los ejes en el proyecto arquitectónico y estructural no coinciden. Revisar y corregir.
5. Indicar niveles en plantas arquitectónicas.
6. La ubicación de las columnas en el proyecto arquitectónico y estructural no coinciden. Revisar y corregir.



PLANOS ESTRUCTURALES:

7. No se encuentra representada la viga de inicio de las escaleras en plantas estructurales. Ver plano estructural 1 y arquitectónico 1. Revisar y corregir.
8. Para los detalles de conectores a cortante, tener en cuenta lo indicado en F.2.9.8-CONECTORES DE ACERO; F.2.9.8.1 — Requisitos Generales — El diámetro de los espigos no será mayor que 2.5 veces el espesor de la aleta de la viga a la cual se sueldan, a menos que estén situados sobre el alma.
9. La cuantía de acero de las columnas presentadas en el plano estructural 5, no corresponde con la indicada en las memorias de cálculo. Ver Table 6.4 - Concrete Column PMM Envelope; página 92/137. Ejemplo: La columna de 35x35 (As suministrado: 8 No. 5; 16 cm²; As requerido: 19.47 cm² (PMM Ratio or Rebar: 1.59%)) Revisar y corregir.
Nota: Pendiente hasta que se anexe la información completa de las memorias de cálculo.

MEMORIAS DE CÁLCULO:

10. El diseñador estructural debe incluir en su descripción las evaluaciones de esbeltez de los elementos utilizados en el programa de computador, explicando, bajo el cumplimiento del Reglamento NSR-10, los efectos de primer orden, de segundo orden y las rigideces que asignó a los miembros estructurales. Las rigideces empleadas deben ser las mismas durante la evaluación de derivas como en la obtención de las fuerzas internas de diseño.
Nota: Consultar A.6.2.3 y C.10.10.1; NSR-10.
11. Una vez atendidas todas las observaciones presentar planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos en medio digital.

8. Que mediante revisión revE2106_3 del 21 junio de 2023 realizada por el arquitecto Elkin Arias Hoyos se evidencio lo siguiente:

OBSERVACIONES A DOCUMENTOS

1. Debe rotularse en TODOS los planos arquitectónicos con nombre y número de matrícula profesional, el diseñador de elementos no estructurales, y estos deben estar firmados por él. Falta firma. Rotular en debida forma.
2. Adjuntar documento oficial (certificado de áreas y/o escritura pública de MASORA gestor catastral) en el que se pueda evidenciar el área de los lotes objeto de la licencia. En caso de hacer uso de escrituras para tomar la información, esta deberá contener de igual manera, tanto linderos, como área(s). **No se adjuntan certificados planos prediales adecuados.**
3. Se debe adjuntar documento por parte del titular de la licencia, en el que se solicite de forma explícita que el área del lote del predio sea revisado de acuerdo con la información de la escritura o de certificado de MASORA (una vez se obtenga) y en el que adicionalmente quede el compromiso de registrar o rectificar dicha información ante trámites posteriores de modificación reglamento de propiedad horizontal u otros(s), so pena de modificar la licencia de construcción pertinente (solicitud actual) de ser necesario. **El área deberá quedar registrada en los certificados de tradición de cada predio.**

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS



1. Indicar niveles del espacio público, relacionados con los niveles de la vivienda. En la planta del primer piso y localización, donde se indica pendiente de vía (indicar pendiente donde haga falta), dibujar flecha de sentido de ascenso de las vías. **Se indican parcialmente los niveles, no obstante, se puede visualizar que el acceso a parqueadero y local comercial suben por medio de un escalón. No es claro ni adecuado el acceso tanto para vehículos como para personas con movilidad reducida; en alzados se dibuja vía con leve pendiente, pero en planta aparece un solo nivel, como si las vías circundantes fueran absolutamente planas. Aclarar y complementar información al respecto.**
2. En la planta de localización detallada se debe **identificar y acotar los linderos oficiales de los predios**, paramentos propios del proyecto final (diferenciar entre paramento del proyecto y línea de linderos), especificar predios objeto de licencia (señalar con dirección y número de ficha catastral), cotas generales y parciales y demás información técnica pertinente. Presentar en una escala que permita una lectura integral de la información. **No atendido en debida forma: los certificados Masora contienen enmendaduras y las imágenes de estos no son adecuadamente legibles; la planta de localización detallada no concuerda con los lotes del certificado MASORA.**
3. La planta de localización nivel ciudad debe presentarse de manera técnica y legible: identificar lotes objeto de licencia, norte, escala gráfica, nomenclatura vial, etc. **Atendido parcialmente. Completar nomenclatura vial colindante a los predios, norte.**
4. Dibujar línea de linderos oficial en todas las plantas de forma que se diferencie (tipo de línea diferente, con color si es preciso y espesor de línea adecuado), identificar adicionalmente con texto. Se revisará una vez se adjunte documento que relacione linderos certificados (considerar solicitud de certificado de área y linderos ante MASORA gestor catastral). **La línea de predios no concuerda con la certificada por MASORA.**
5. El proyecto en general (plantas y alzados) debe estar debidamente acotado de forma parcial y general. Tener en cuenta anchos de huellas de escaleras, altura de contrahuellas, ancho de escalera, puertas, antepechos, altura total de la edificación, etc. **No atendido.**
6. Indicar uso de local comercial de acuerdo con la codificación de usos del suelo del POT Manizales. **Complementar según codificación: (C-1, C-2,C-3, otros)**
7. Revisar y rectificar proyecciones de cortes de acuerdo con plantas o viceversa. **No atendido, no hay coincidencia total entre si.**
8. Revisar y rectificar en punto fijo la cantidad de huellas continuas de acuerdo con la NTC 4145 Accesibilidad De Las Personas al Medio Físico. Edificios. Escaleras. Pendiente revisión una vez se acote y detallen elementos particulares referentes a la accesibilidad. **No atendido.**
9. En el cuadro de áreas se debe indicar las áreas de los lotes que hacen parte del proyecto, estas áreas deben ser oficiales de acuerdo con el certificado de tradición o en caso de ausencia de esta información, se debe solicitar certificación de áreas ante MASORA gestor catastral. relacionar índice de ocupación y rectificar índices una vez se aclare área de lotes y verificar de acuerdo con áreas oficiales de los lotes. **No hay claridad respecto a las áreas de los lotes; adicionalmente, se presentan certificado de MASORA, que no corresponden a un certificado plano catastral, como le argumentan estos documentos. Aclarar.**
10. Relacionar especificaciones técnicas del proyecto (básicas como mínimo). Se recomienda relacionar notas en fachadas y cortes. **Atendido parcialmente.**

Los planos arquitectónicos de elementos arquitectónicos que van a ser diseñados y suministrados por un fabricante, según lo previsto en A.1.3.6.4 y A.1.5.1.2 del



Reglamento NSR-10, deben contener notas apropiadas respecto a los requisitos que deben cumplirse según el Reglamento NSR-10. Decreto 0017 del 4 de diciembre de 2017.

11. Acotar dilatación sísmica en plantas. Esta debe cumplir con requerimientos normativos de la NSR-10. Si es pertinente. Justificar. Se revisará una vez se aclaren linderos de los predios. **Pendiente hasta aclarar linderos.**
 12. Corregir y/o completar título del proyecto indicado en rótulo de los planos. Indicar modalidad de la licencia. Ver título (objeto) de este documento. **No atendido, o atendido parcialmente.**
 13. Debe rotularse en TODOS los planos arquitectónicos con nombre y número de matrícula profesional, el diseñador de elementos no estructurales, y estos deben estar firmados por él. **Rotular según solicitud.**
 14. Todos los planos arquitectónicos deben incluir una nota visible que contenga el Grupo de Uso según A.2.5 NSR-10, el Grado de Desempeño de los elementos no estructurales según A.9.2 NSR-10 y el grupo y subgrupo de ocupación según el título K NSR-10. Resolución 0017 del 4 de diciembre de 2017. Organizar o redactar los textos de forma técnica y/u organizada: hay algunas citas iguales con numerales diferentes y citas que no son claras al referenciar los numerales. **Falta información de grupos de ocupación.**
 15. Pendiente revisión del cuadro de áreas una vez se adjunte copia digital con planos corregidos. **Relacionar áreas de cada lote con su respectiva identificación catastral e indicar total.**
 16. Dibujar ejes en plantas y alzados. **Revisar coincidencia con el proyecto estructural.**
 17. Totalizar cantidad de planos. **No atendido.**
 18. Revisar y atender ASPECTOS GENERALES DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN que se indican en este documento, con el fin de dar cabal cumplimiento a los mínimos requerimientos técnicos a presentar en planimetría. **Tener en cuenta para posteriores planos y proyectos.**
 19. Revisar, completar y justificar especificaciones técnicas de ventanería o sistemas de vidriados en el proyecto, de acuerdo con el Título K de la NSR-10. **No atendido.**
 20. Revisar y corregir redacción técnica y ortografía en las diferentes notas técnicas de los planos. **Pendiente.**
 21. Actualizar fecha en rótulo de planos. **Para futuros planos.**
9. Que teniendo en cuenta que las observaciones no fueron atendidas y no cuentan 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, en el predio ubicado C 26 14 15 / K 14 26 02 12 C 26 14 09, con matrícula Inmobiliaria 100-7482 / 100-77652 y ficha catastral 1-03-00-00-0293-0026-0-00-00-0000 / 1-03-00-00-0293-0001-0-00-00-0000, de propiedad de COMERCIALIZADORA LA GIRONA S.A.S identificada con NIT: 901.114.305 representada legalmente por LINA CLEMENCIA RONDON HERRERA identificada con CC: 1.054.541.749

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



Codigo 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 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.

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 COMERCIALIZADORA LA GIRONA S.A.S identificada con NIT: 901.114.305 representada legalmente por LINA CLEMENCIA RONDON HERRERA identificada con CC: 1.054.541.749, 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