



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0133-OA

RESOLUCIÓN No. 23-2-0353-PH

Manizales, 8 de noviembre de 2023

APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LA CURADORA URBANA NUMERO 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

INFORMACIÓN DE LA SOLICITUD

No. de radicación: 17001-2-23-0133-OA

Fecha de radicación: 5 de septiembre de 2023

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

Nombre: **RAIZ GRUPO CONSTRUCTOR SAS**

Identificación: NIT9008096140

Representante legal: CRISTIAN CAMILO ARISTIZÁBLA ROMERO

Identificación: CC 1.053.786187

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Barrio: LA FUENTE

Comuna: CERVANTES

Dirección: C 38 26 32/C38 26 40

Ficha Catastral: 1-05-00-00-0325-0018-000000000

1-05-00-00-0325-0019-000000000

Matricula Inmobiliaria: **100-44868**

100-57661

Nombre: **“EDIFICIO CENTRONIA”**

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 **RAIZ GRUPO CONSTRUCTOR SAS** identificado con NIT 9008096140 representado legalmente por **CRISTIAN CAMILO ARISTIZÁBAL ROMERO**, identificado con **CC 1.053.786.187** representante legal de **RAIZ CONSTRUCTOR SAS** identificado con NIT 9008096140 quien en adelante se denominará **EL TITULAR**, radicó en este despacho el día 5 de septiembre de 2023 la solicitud de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal, para el edificio denominado **“CENTRONIA”**, localizado en la C 38 26 32/ 40, barrio CERVANTES, comuna LA FUENTE, para lo cual adjuntaron los documentos exigidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios.
3. Que el proyecto se revisa con base a los requerimientos de:
 - Ley 675 de agosto 03 de 2001 **“POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**.
 - Decreto Nacional 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificatorios.
4. Que mediante revisión RevD0609_1 por parte de la Arquitecta Diana Patricia Osorio Hernández, de los planos y documentos radicados el 05 de septiembre de 2023, Expediente N° 17001-2-23-0133-OA, para el inmueble denominado **“PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CENTRONIA”**, localizado en el barrio Cervantes en la C 38 26 32 / C 38 26 40, se encontró que debía ajustar la planimetría
5. Que el 5 de octubre de 2023 radican nueva planimetría como respuesta a lo requerido en el oficio **SCU 1457-2023**.



Que mediante revisión **M1810_2** realizada el 18 de octubre de 2023 la Arq. María Teresa González Henao se encontró que se dio cumplimiento en su totalidad a los requerimientos realizados mediante oficio **SCU 1457-2023**.

7. Que el inmueble que se denomina **“PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CENTRONIA”**, fue construido sobre el predio cuyas características y particularidades se encuentran contenidas en la Escritura Pública, descrita a continuación:

8.

RESOLUCIÓN NUMERO	FECHA RESOLUCIÓN	ENTIDAD	AREA m ²	MATRICULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
005	28/04/2023	Masora Gestor Catastral	269,03	100-44868	01-05-00-00-0325-0018-0-00-0000

9. Que el inmueble **“PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CENTRONIA”**, fue construido con la Licencia de Construcción, descrita a continuación:

LICENCIA NÚMERO	TIPO	AÑO APROBACIÓN	CURADURIA
22-2-0203-LC 23-2-0254-MD	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA Y MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE	2022 Y 2023	NÚMERO DOS

10. Que en los planos presentados para la aprobación del inmueble **“PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CENTRONIA”**, las áreas son las siguientes:

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CENTRONIA CUADRO DE ÁREAS							
ÁREA TOTAL DEL LOTE				426,85			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO -2 (Nivel - 5,85)				416,44			
PISO	NIVEL	DETALLE	ÁREAS POR UNIDAD			ÁREA COMÚN USO EXCLUSIVO	ÁREA CONSTRUIDA POR UNIDAD
			AREA PRIVADA	AREA COMÚN	AREA CONSTRUÍDA		
SOTANO -2	-5,85	PARQUEADERO CARRO 8	13,90		13,90		
		PARQUEADERO CARRO 9	14,38		14,38		
		PARQUEADERO CARRO 10	11,75		11,75		
		PARQUEADERO CARRO 11	10,81		10,81		
		PARQUEADERO CARRO 12	12,40		12,40		
		PARQUEADERO CARRO 13	12,17		12,17		
		PARQUEADERO CARRO 14	14,75		14,75		
		PARQUEADERO CARRO 15	12,14		12,14		
		PARQUEADERO CARRO 16	12,89		12,89		
		PARQUEADERO CARRO 17	12,31		12,31		
		PARQUEADERO MOTO 1	2,07		2,07		
		PARQUEADERO MOTO 2	2,07		2,07		
		PARQUEADERO MOTO 3	2,2		2,20		
		PARQUEADERO MOTO 4	2,47		2,47		
		PARQUEADERO MOTO 5	2,02		2,02		
		DEPOSITO 1	7,88		9,42		
		DEPOSITO 2	2,23		3,80		
		DEPOSITO 3	2,82		3,32		
		DEPOSITO 4	3,18		4,00		
		DEPOSITO 5	6,27		7,31		
DEPOSITO 6	11,11	13,31					
SUB-TOTAL			171,82	244,62	179,49		
TOTAL UNIDADES PRIVADAS			171,82				
TOTAL ZONAS COMUNES			244,62				





ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO -1 (N. -2,85)			390,25			ÁREA COMÚN USO EXCLUSIVO	ÁREA CONSTRUIDA POR UNIDAD
PISO	NIVEL	DETALLE	AREAS POR UNIDAD				
			ÁREA PRIVADA	ÁREA COMÚN	ÁREA CONSTRUIDA		
SOTANO -1	-2,85	PARQUEADERO CARRO 1	11,75		11,75		
		PARQUEADERO CARRO 2	10,81		10,81		
		PARQUEADERO CARRO 3	12,40		12,40		
		PARQUEADERO CARRO 4	12,17		12,17		
		PARQUEADERO CARRO 5	14,75		14,75		
		PARQUEADERO CARRO 6	12,14		12,14		
		PARQUEADERO CARRO 7	12,89		12,89		
		PARQUEADERO MOTO 6	2,07		2,07		
		PARQUEADERO MOTO 7	2,20		2,20		
		PARQUEADERO MOTO 8	2,47		2,47		
		PARQUEADERO MOTO 9	2,07		2,07		
		DEPOSITO 7	2,03		2,66		
		DEPOSITO 8	2,53		3,10		
		DEPOSITO 9	2,64		3,13		
DEPOSITO 10	3,14		4,08				
SUB-TOTAL			106,06	284,19	108,69		
TOTAL UNIDADES PRIVADAS			106,06				
TOTAL ZONAS COMUNES			284,19				

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 1 (N. ± 0,00)			224,40			ÁREA COMÚN USO EXCLUSIVO	ÁREA CONSTRUIDA POR UNIDAD
PISO	NIVEL	DETALLE	AREAS POR UNIDAD				
			ÁREA PRIVADA	ÁREA COMÚN	ÁREA CONSTRUIDA		
PISO 1 / ACCESO	± 0,00	APARTAMENTO 103	59,55		64,16		
		APARTAMENTO 104	46,64		50,10		
		LOCAL 1	37,55		41,50		
		LOCAL 2	36,10		38,40		
		SUB-TOTAL	179,84	44,56	194,16		
TOTAL UNIDADES PRIVADAS			179,84				
TOTAL ZONAS COMUNES			44,56				

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 2 (N. + 2,75)			231,20			ÁREA COMÚN USO EXCLUSIVO	ÁREA CONSTRUIDA POR UNIDAD
PISO	NIVEL	DETALLE	AREAS POR UNIDAD				
			ÁREA PRIVADA	ÁREA COMÚN	ÁREA CONSTRUIDA		
PISO 2	+2,75	APARTAMENTO 201	46,75		50,21		
		APARTAMENTO 202	59,41		63,12		
		APARTAMENTO 203	59,55		64,16		
		APARTAMENTO 204	46,64		50,10		
		SUB-TOTAL	212,35	18,85	227,59		
TOTAL UNIDADES PRIVADAS			212,35				
TOTAL ZONAS COMUNES			18,85				





ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 3 (N. +5,40)			231,20				
PISO	NIVEL	DETALLE	AREAS POR UNIDAD			ÁREA COMÚN USO EXCLUSIVO	ÁREA CONSTRUIDA POR UNIDAD
			ÁREA PRIVADA	ÁREA COMÚN	ÁREA CONSTRUIDA		
PISO 3	+5,40	APARTAMENTO 301	46,75		50,21		
		APARTAMENTO 302	59,41		63,12		
		APARTAMENTO 303	59,55		64,16		
		APARTAMENTO 304	46,64		50,10		
		SUB-TOTAL	212,35	18,85	227,59		
TOTAL UNIDADES PRIVADAS			212,35				
TOTAL ZONAS COMUNES			18,85				

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 4 (N. + 8,05)			231,20				
PISO	NIVEL	DETALLE	AREAS POR UNIDAD			ÁREA COMÚN USO EXCLUSIVO	ÁREA CONSTRUIDA POR UNIDAD
			ÁREA PRIVADA	ÁREA COMÚN	ÁREA CONSTRUIDA		
PISO 4	+8,05	APARTAMENTO 401	46,75		50,21		
		APARTAMENTO 402	59,41		63,12		
		APARTAMENTO 403	59,55		64,16		
		APARTAMENTO 404	46,64		50,10		
		SUB-TOTAL	212,35	18,85	227,59		
TOTAL UNIDADES PRIVADAS			212,35				
TOTAL ZONAS COMUNES			18,85				

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 5 (N. +10,70)			179,94				
PISO	NIVEL	DETALLE	AREAS POR UNIDAD			ÁREA LIBRE COMÚN USO EXCLUSIVO	ÁREA CONSTRUIDA POR UNIDAD
			ÁREA PRIVADA	ÁREA COMÚN	ÁREA CONSTRUIDA		
PISO 5	+10,70	APARTAMENTO 501	46,75		50,21	0	
		APARTAMENTO 502	46,54		50,25	12,87	
		APARTAMENTO 503	33,51		38,12	26,04	
		APARTAMENTO 504	34,29		37,75	12,35	
		SUB-TOTAL	161,09	18,85	176,33	51,26	
TOTAL UNIDADES PRIVADAS			161,09				
TOTAL ZONAS COMUNES			18,85				

TOTAL ÁREA PRIVADA	1255,86
TOTAL ÁREA COMÚN	648,77
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	1904,63

En mérito de lo anterior la Curadora Urbana Número Dos de Manizales,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar ocho (8) planos de propiedad horizontal, radicados el 5 de septiembre de 2023, del inmueble anteriormente descrito y denominado, "PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CENTRONIA", localizado en la C 38 26B 40, barrio CERVANTES, comuna LA FUENTE, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.3.1 y 2.2.6.1.3.2





del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificados por los artículos 30 y 31 del Decreto Nacional 1783 de 2021, y en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001.

PLANOS PROPIEDAD HORIZONTAL "CENTRONIA"	
A-1	PLANO ALINDERAMIENTO NIVEL-5.85
A-2	PLANO ALINDERAMIENTO NIVEL-2.85
A-3	PLANO ALINDERAMIENTO NIVEL+/- 0.00
A-4	PLANO ALINDERAMIENTO NIVEL+2.75, +5.40, +8.05
A-5	PLANO ALINDERAMIENTO NIVEL+10.70
A-6	PLANTA CUBIERTA
A-7	CORTE, LOCALIZACIÓN GENERAL
A-8	CUADRO DE ÁREAS, FACHADAS

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar de la presente resolución al señor **CRISTIAN CAMILO ARISTIZÁBAL ROMERO** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.053.786.187** en su calidad de representante legal de **GRUPO RAÍZ CONSTRUCTOR S.A.S** con NIT con NIT **9008096140.**, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: 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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

AB. MARÍA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO

Curadora Urbana Dos de Manizales

NOTIFICACIÓN PERSONAL: 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 **CRISTIAN CAMILO ARISTIZÁBAL ROMERO** con **C.C 1.053.786.187** representante legal de **RAIZ GRUPO CONSTRUCTOR SAS** identificado con **NIT 9008096140**, de la presente Resolución No. **23-2- 0353-PH**, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Numero Dos. La notificación o comunicación quedara 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: Arq. María Teresa González H
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R