



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0146

**RESOLUCIÓN DE NEGACIÓN No. 23-2-0343-NG**

Manizales, 3 de noviembre 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 18 de mayo del 2023 se radicó solicitud de LICENCIA DE URBANIZACIÓN en la modalidad de DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA bajo el radicado 17001-2-23-0146 por parte de la FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA con NIT 860007538-2, el INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS – INFICALDAS con NIT 890806006-3, el INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO , PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES – INFIMANIZALES con NIT 890801059-0, el INSTITUTO DE VALORIZACIÓN DE MANIZALES – INVAMA con NIT 800002916-2, en el predio ubicado en Dirección UR EL TREBOL, con la matrícula Inmobiliaria N° 100-71871 y ficha catastral N° 1-01-00-00-0315-0002-0-00-00-0000, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el decreto 1077-2015.
3. Que el 20 de junio de 2023, se expidió el Acta de Observaciones Número 0154-2023, la cual fue notificada el 21 de junio de 2023 vía correo electrónico, a la dirección suministrada en el formulario único nacional entregado por el solicitante.
4. Que el 12 de julio de 2023 mediante oficio radicado con el N. 1343-2022 se solicita prórroga para el cumplimiento del Acta de Observaciones N. 0154-2023.
5. Que mediante oficio SCU N. 1117-2023 se da respuesta al oficio de radicado N.1343-2023 y se otorga ampliación de 15 días hábiles adicionales que se contabilizaran a partir del día 8 de agosto de 2023 hasta el día 29 de agosto de 2023, para presentar los requerimientos solicitados en el Acta de observaciones 0154-2023.



6. Que el día 22 de agosto de 2023 mediante correo electrónico se recibe respuesta Acta de Observaciones Número 0154-2023, en el cual presentan nuevos planos arquitectónicos y concepto estructural.
7. Que mediante revisión revE1809\_2 del 18 de septiembre de 2023 y revC2109\_1 del 21 del 21 de septiembre de 2023, realizada por el arquitecto Elkin Arias Hoyos y el ingeniero Cristian Eduardo Polo Cano, a la respuesta del acta, se observan aspectos no atendidos del proyecto arquitectónico y estructural, teniendo en cuenta que aun contaban con términos para dar respuesta, se emitió oficio SCU 1513-2023 del 21 de septiembre de 2023 donde se solicitó atender las siguientes observaciones arquitectónicas y estructurales:

**OBSERVACIONES A DOCUMENTOS:**

1. Revisar y completar información respecto a los vecinos colindantes que se describe en el formulario. Esta incompleta la información. Tener en cuenta que se citan lo vecinos colindantes del predio general objeto de la licencia. **Pendiente.**

**OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS NO ATENDIDAS O ATENDIDAS PARCIALMENTE:**

1. Ajustar expresión grafica en planos. No son suficientemente claras las zonificaciones presentadas en planos, las líneas sobrepuestas y uso de los colores no permiten una lectura adecuada de la información. Revisar y ajustar gráficos y configuración de ploteo. **Atendido parcialmente. Usar tipos de líneas y verificar líneas sobrepuestas que hacen confuso el dibujo en los planos.**
2. Definir y reconfigurar debidamente, las líneas proyectadas (punteadas), líneas correspondientes a vías, andén, antejardín, cerramientos, etc. **Atendido parcialmente. Revisar ejes, líneas punteadas, tipo de línea de lote y otras.**
3. Revisar y/o aclarar información de la planimetría presentada. Se precisa presentar plano general en el que aparezca la delimitación predial general actual del predio objeto de la licencia, esta información debe representar diferentes categorías pertinentes como: delimitación de los ámbitos normativos que aplican sobre el predio; áreas afectadas por condiciones de amenaza y riesgo por deslizamiento; afectaciones por fajas de exclusión ambiental; ATG y demás información condicionante que concuerde con la cartografía POT Manizales actual vigente. **Completar dibujo de faja de cauce en el cauce que aparece transversalmente en el sector de la coordenada N = 2'115.600, costado norte del lote. En el plano U4 aparece dibujo de área de amenaza y riesgo por deslizamiento. Sustentar bajo qué cartografía oficial o acto administrativo aparece esta demarcación. El ATG demarcado en el plano U5 no concuerda con el indicado en la consulta SIG. Revisar, ajustar o justificar. Revisar y reconfigurar convenciones: la línea del lindero se expresa igual que las curvas de nivel principales; los achurados sobrepuestos podrían ser confusos. Ver zonas de protección hidráulica y ladera ambiental urbana por ejemplo.**



4. Los planos topográficos o los similares que contengan curvas de nivel deben complementar información como: numerar cotas de nivel (nomenclatura de las cotas de nivel), mojones de predio o predios a desarrollar y urbanizar. **En plano U1 completar y ajustar información: señalar con texto la línea del predio, sombrear el área a intervenir dentro del predio, el área del predio indicada en el plano no concuerda con el área oficial del certificado de tradición.**  
**Donde aparezca información de cuadros de áreas indicar también el área oficial del lote.**
5. Los planos del urbanismo deben contener información respecto a perfiles viales (de vías que lindan con el predio, o de vía que se vaya a generar en el desarrollo urbanístico si fuera el caso). **En las diferentes plantas de urbanismo es pertinente señalar el área que es objeto de urbanización**
6. El área de cesión mínima para espacio público y equipamientos será de 800 m<sup>2</sup> en licencias de urbanización, y de 450 m<sup>2</sup> en licencias de urbanización VIS y VIP. **Pendiente.**  
**EN cuanto a planos urbanísticos se precisa tener en cuenta:**
  - El área del lote descrita dsecrita por ejemplo en plano U5 y U6 no coincide con lo señalado en otros planos como U9, U11 a U13.
  - Señalar porcentaje usado según requerimientos normativo del área de cesión, señalar área base sobre la que se calcula la cesión mínima y área de cesión del proyecto.
  - Tener claro cuál es el área total a urbanizar y aclarar los denominados "LOTE GENERAL" Y "LINDEROS LOTE REMANENTE" entre otros, teniendo en cuenta que aparecen más de dos predios según planos (plano U9).
  - Los perfiles en plano U10 pueden excepcionalmente presentarse en escala mas grande considerando el espacio del plano y con el fin de agregar información detallada de estos. Se precisa agregar información como: línea del lindero u otros límites, información de malla de cotas de nivel (altura).
7. Representar de manera técnica tanto fachadas como cortes, estos deben contener toda la información técnicas arquitectónica y estructural pertinente, además de las notas técnicas que le correspondan. **Revisar y reconfigurar tipos de líneas de ejes u otras líneas no continuas en el momento de ploteo.**
8. De acuerdo con el DTS Urbanos POT Manizales, se precisa tener en cuenta lo siguiente:

*"Los parqueaderos abiertos al público (S-2) a nivel, es decir, los que se localicen en el primer piso respecto del nivel de la calzada, deberán tener las áreas o superficies de circulación vehicular y peatonal totalmente pavimentadas y señalizadas. Así mismo, deberán cumplir con las áreas mínimas para el estacionamiento de vehículos y contar con radios de giro de acuerdo a las normas técnicas. Deberán estar cubiertos con materiales en teja de fibro-cemento o similares, contar con caseta de control, instalaciones sanitarias para visitantes y empleados, y topellantas en cada uno de los espacios destinados al parqueo de los vehículos. El cerramiento será en mampostería confinada en cumplimiento de la norma sismo resistente –NSR-10 y/o las que adicionen, modifiquen o sustituyan, adicionalmente deberán tener sus respectivos acabados: revocado y pintado. Deberán obtener licencia de construcción expedida por el curador urbano."*





Según lo anterior, completar diseño o especificaciones en los planos del proyecto presentado.

**Los topellantas no se ubican en el punto adecuado para su función.**

9. No se presenta cuadro de áreas del urbanismo y cuadro de áreas para la licencia de construcción. Estos cuadros deben expresar en detalle área a urbanizar, a ceder, afectadas, etc. de igual manera para el área a construir se deben especificar áreas por cada construcción y relacionar índices de construcción y de ocupación. **Se precisa ajustar, concretar o rectificar información respecto del urbanismo y de la construcción.**
10. Indicar niveles del espacio público, relacionados con los niveles de las edificaciones. **Se asume todo como plano según dibujos. Corrobora si es así en dado caso, no obstante, el proyecto general respecto a la avenida si tiene pendiente (según topografía), por lo tanto, debería señalar cotas de nivel en planta del plano 1 de 4 como mínimo.**
11. En la planta de localización se debe identificar el linderos del predio, paramentos propios y colindantes, perfil vial acotado de manera específica y general y nombrando componentes de este y tipología de vías, norte, especificar el predio objeto de licencia, cotas generales y parciales y demás información técnica pertinente. Presentar en una escala que permita una lectura integral de la información. **Atendió parcialmente, ver en algunos planos la indicación del norte, indicar que las coordenadas son "Magna Sirgas" en planos, revisar y definir tipo de línea del predio o predios en el urbanismo. En plantas de localización puede señalarse con línea punteada el área a urbanizar, dibujar e indicar con texto los cerramientos al uso de parqueaderos respecto de otros lotes.**
12. Dibujar línea de linderos en todas las plantas de forma tal que se diferencie (tipo de línea diferente, con color si es preciso y espesor de línea adecuado), identificar adicionalmente con texto. (de acuerdo con la escala gráfica que se use). **Revisar y reconfigurar con el fin de que se visualice una sola línea y señalar con texto. Tener en cuenta líneas de curvas de nivel**
13. El proyecto en general (plantas y alzados) debe estar debidamente acotado de forma parcial y general. Tener en cuenta, puertas, antepechos, altura total de la edificación, etc. **Revisar dimensiones de parqueaderos, no cumplen con longitud total mínima.**
14. Se deben indicar los usos para los que se solicita la licencia de construcción, de acuerdo con los usos del suelo POT Manizales. **No se especificó en plantas y en rótulo de los planos.**
15. **Atendido.**
16. Relacionar especificaciones técnicas del proyecto (básicas como mínimo: carpinterías de puertas y ventanas, pasamanos o barandas, vidrieras o marquesinas, tipo de cubierta y pendiente, otros), estas especificaciones deberían representarse en plantas y alzados, no obstante, los alzados (cortes y fachadas) pueden ser más apropiados para este tipo de notas. **Completar información. Por ejemplo, indicar tipo de estructura, cerramiento(s), etc.**
17. Indicar pendiente natural del terreno en cortes y relacionar pendiente de vías en fachadas. **Pendiente.**
18. Corregir y/o completar título del proyecto indicado en rótulo de los planos. Indicar tipo de edificación (uso) y modalidad de la licencia. Ver título (objeto) de este documento. **No atendido.**



19. 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.  
**No atendido.**
20. Pendiente revisión del cuadro de áreas una vez se adjunte copia digital con planos corregidos.  
**Pendiente.**

**OBSERVACIONES A LOS NUEVOS DOCUMENTOS PRESENTADOS:**

PLANOS ESTRUCTURALES:

1. Anexar despiece de vigas de fundación.
2. Para los perfiles metálicos de las edificaciones, tener en cuenta: Tabla F.4.A.8-1-Parámetros sísmicos y F.4.A.5.4-Porticos resistentes a momento de acero formado en frío con empernado especial. Ver Decreto 1711 de 2021.
3. Anexar detalle de conexiones a momento.
4. Presentar detalle de conexión cerchas a columnas metálicas.
5. Presentar detalle de sección transversal de los elementos que conforman las cerchas.
6. Presentar detalle de porta correas.

MEMORIAS DE CÁLCULO:

7. Anexar diseño de conexiones a momento.
8. Para las vigas y columnas anexar chequeos relación ancho espesor de los perfiles seleccionados indicando que no superan los límites especificados en F.4.A.5.4.4.2-Vigas y F.4.A.5.4.4.3-Columnas. Ver decreto 1711 de 2021.

**OBSERVACIONES ESTRUCTURALES NO ATENDIDAS:**

DOCUMENTOS:

1. Falta firma del diseñador de elementos no estructurales en el Formulario Único Nacional.
2. El constructor responsable debe de firmar los diseños de los elementos no estructurales, según la sección A.1.3.6.5 NSR-10.
3. 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.
4. Realizar ajustes necesarios al proyecto estructural según los requerimientos arquitectónicos. Se debe verificar la total coincidencia del proyecto arquitectónico y estructural.

ESTUDIO DE SUELOS:



5. 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.
6. Especificar los criterios para clasificar el tipo de suelos. Ver Tabla A.2.4-2, NSR-10.
7. De acuerdo con la observación anterior, especificar los valores de los parámetros Fa y Fv adoptados en función del perfil del suelo. Estos valores determinan las magnitudes de las fuerzas sísmicas para el análisis y diseño estructural (Tabla A.2.4-3 y 4, NSR-10).
8. Especificar parámetros para estructuras de contención de tierras.
9. No cumple con el número mínimo de sondeos. Tener en cuenta lo especificado en:

**H.3.2.6 — NÚMERO MÍNIMO DE SONDEOS** — Para definir el número de sondeos en un proyecto, se definirán inicialmente las unidades de construcción de acuerdo con las normas dadas en el numeral H.3.1.1. En todos los casos el número mínimo de sondeos para un estudio será de tres (3) y para definir el número se debe aplicar el mayor número de sondeos resultante y el número de unidades de construcción. Los sondeos realizados en la frontera entre unidades adyacentes de construcción de un mismo proyecto se pueden considerar válidos para las dos unidades siempre y cuando domine la mayor profundidad aplicable.

**Efecto por repetición** — Para proyectos con varias unidades similares, el número total de sondeos se calculará a partir de la segunda unidad de construcción y siguientes como la mitad (50%) del encontrado para la primera unidad, aumentando al número entero siguiente al aplicar la reducción. NSR-10.

#### PLANOS ESTRUCTURALES:

10. Anexar planta con localización general del proyecto.
11. Para los elementos metálicos que conforman la vivienda revisar lo indicado en la **Tabla F.3.4-1 Valores límite de la Relación Ancho-Espesor para elementos a compresión, NSR-10.**
12. Presentar detalle de conexiones a cortante y a momento.
13. Acotar las cuatro caras de la planta entre caras de columnas, distancia de columnas, entre ejes y cota general.
14. Nombrar de una manera diferente las vigas de fundación en cada una de las plantas y anexar el despiece respectivo.
15. En el despiece de vigas indicar la longitud con gancho y sin gancho.
16. Presentar detalles de platina de base indicando dimensiones, espesor, diámetro y profundidad de los pernos.
17. Presentar detalle de porta correas.
18. Numerar las zapatas en plantas de cimentación y anexar los respectivos cuadros de refuerzo.
19. No se presenta detalle de elementos no estructurales.

#### MEMORIAS DE CÁLCULO:





20. No se presenta diseño de conexiones.
21. No se presenta diseño de correas de cubierta.
22. Definir el sistema estructural de cada una de las edificaciones.

En esta memoria debe incluirse:

23. El diseñador estructural debe documentar técnicamente la evaluación de las irregularidades en altura, en planta y la ausencia de redundancia, según lo requerido por el Reglamento NSR-10.  
*Nota: Documentarlas numéricamente una a una.*
24. 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: Ver A.6.2.3; NSR-10.*
25. Una vez atendidas todas las observaciones presentar memorias de cálculo y planos estructurales en medio digital.

**De acuerdo con lo anterior, le informamos que, revisados los términos del expediente, a partir de la fecha de notificación del presente oficio, cuenta con 5 días hábiles los cuales culminan el 29 de septiembre de 2023 a las 4:00 p.m. para dar respuesta a los requerimientos arquitectónicos y estructurales.**

8. Que dentro del plazo establecido no se dio respuesta al oficio SCU 1513-2023 del 21 de septiembre de 2023
9. Que teniendo en cuenta que las observaciones no fueron atendidas, 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 DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA, en el predio ubicado Ur el Trébol , distinguido con la matrícula Inmobiliaria N° 100-71871 y ficha catastral N° 1-01-00-00-0315-0002-0-00-00-0000 propiedad de FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA con NIT 860007538-2, el INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS – INFICALDAS con NIT 890806006-3, el INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO , PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES – INFIMANIZALES con NIT 890801059-0, el INSTITUTO DE VALORIZACIÓN DE MANIZALES – INVAMA con NIT 800002916-2.

**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 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](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 FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA con NIT 860007538-2, el INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS – INFICALDAS con NIT 890806006-3, el INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO , PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES – INFIMANIZALES con NIT 890801059-0, el INSTITUTO DE VALORIZACIÓN DE MANIZALES – INVAMA con NIT 800002916-2, 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