



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0044-OA

RESOLUCIÓN No. 22-2-0151-PH

Manizales, 25 de mayo de 2022

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:
Fecha de radicación:

17001-2-22-0044-OA
15 DE MARZO DE 2022

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

Nombre:
Identificación:

ANGELA MARIA TORRES ARIAS
C.C 30.304.852

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Barrio:
Dirección:
Ficha Catastral:
Matricula Inmobiliaria:
Nombre:

EL BOSQUE
K 24 12 37
1-04-00-00-0214-0017-0-00-0000
100-28094
"EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN JOSÉ"

CONSIDERANDO:

- 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.
- Que **ANGELA MARIA TORRES ARIAS**, con cedula de ciudadanía No. **30.304.852**, quien en adelante se denominara **EL TITULAR**, radicó en este despacho el día 15 de marzo de 2022 la solicitud de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal, para el edificio que denominaron "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN JOSÉ**", para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios.
- Que con fecha del 15 de marzo de 2022 se presentaron planos arquitectónicos y documentación:



DOCUMENTOS	CANTIDAD
Certificado de Tradición	1
Copia Cédula del propietario	1
Factura del Predial	1
Formulario Para el Trámite	1
Copia licencias anteriores 18-2-0284-LC /21-2-0340-LC/21-2-0551-MD	3
Planos de Propiedad Horizontal	2
Comprobante de Pago Cargo Único	1

4. 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.

5. Que mediante oficio **SCU 0511** del 20 de abril del 2022, se solicitó ajustar la planimetría y documentos aportados de la siguiente manera:

REVISIÓN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

CUADRO DE ÁREAS:

1. Se debe incluir el área del “parqueadero común accesible” en la casilla del área común cubierta, así mismo en la casilla del área común descubierta, teniendo en cuenta que esta no se encuentra discriminada en ninguna de las casillas.
2. Se debe incluir columna correspondiente al total de área construida por unidad en el cuadro de áreas.
3. En el rótulo del plano RPH2 de 2, debe precisar la escala usando el término (escala indicada), teniendo en cuenta que hay variedad de escalas en la planimetría.
4. Falta indicar el CENIT y NADIR en fachada.
5. Falta cuadro de convención de achurados y colores.
6. Los ductos de ventilación hacen parte del área de uso común, deben ir con el achurado correspondiente (Revisar y modificar en todos los planos).
7. Unificar achurados incluyendo columnas y muros como área de uso común (Revisar todos los planos).
8. **PLANTA PRIMER PISO NIVEL N +/- 0.0:**



- Las cotas se encuentran desplazadas en la planimetría de propiedad horizontal, por lo tanto, deben ser ajustadas de acuerdo con la Resolución 21-2-0551-MD.
- El parqueadero común accesible es de uso común, por lo tanto, debe estar representado con el mismo achurado, ya que como se encuentra expresado en la planimetría aparece como área de uso privado.
- Revisar la proyección de la escalera de tal forma que no esté marcada sobre el parqueadero 101, conforme con la planimetría aprobada en la Resolución 21-2-0551-MD.
- Revisar cotas del parqueadero 101, conforme a la planimetría aprobada en la Resolución 21-2-0551-MD.
- El área total construida que se indica en la planta del nivel 0.00, no es la misma que se encuentra referenciada en el cuadro de áreas planteado en la planimetría de propiedad horizontal. (Ajustar).

9. **PLANTA SEGUNDO PISO NIVEL N + 3.32:**

- Los balcones de área común de uso exclusivo deben ir clasificados dentro de esta área (Verificar achurados y colores).

10. Revisar mojones en toda la planimetría, teniendo en cuenta que estos no son claros, adicionalmente indicar vértices de cada uno.

11. En las plantas de la planimetría de propiedad horizontal, se indica la siguiente información:

Se debe relacionar solo el área privada de la unidad y el área total construida por unidad (Tener en cuenta que el área construida por unidad corresponde al área privada más los muros perimetrales y la estructura, sin incluir áreas de uso común exclusivo(balcones). (Ajustar en todas las plantas)

OBSERVACIONES NUEVAS

RevD1005_2

- Modificar cuadro de áreas, en la casilla “Unidad” la palabra parqueadero se repite en todos los niveles, remplazar por la palabra “APARTAMENTO”, adicionalmente, incluir el término parqueadero común.
- Unificar escala de achurado en las áreas comunes conforme al cuadro de convenciones.
- Se debe tener en cuenta que para el cuadro de áreas debe contener los datos exactos de la Resolución 21-2-0551 MD, para el caso del Primer piso Nivel +/-0.00 no se suma el área común descubierta en el total de área construida. Revisar y modificar.
- En las plantas se representa el área privada delineada con una línea roja según el cuadro de convenciones, sin embargo, en la planta segundo piso N +3.32, el apartamento 201 no lo está. Se debe unificar conceptos.
- Eliminar achurado del corte para evitar interpretaciones erróneas.



6. Que el día 06 de mayo de 2022, radica nueva planimetría como respuesta a las anotaciones realizadas mediante oficio **SCU 0511-2022**.
7. Que mediante revisión **RevD1005_2** realizada por la Arquitecta Diana Patricia Osorio Hernández el 10 de mayo del 2022, se encontró que se dio cumplimiento en su totalidad a las anotaciones realizadas mediante oficio **SCU 0511** del 20 de abril del 2022.
8. Que el inmueble que se denomina "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN JOSÉ**" **PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue construido sobre el predio cuyas características y particularidades se encuentran contenidas en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m2	MATRICULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
3322	12 de mayo de 2017	SEGUNDA DE MANIZALES	256.00	100-28094	01-04-00-00-0214-0017-0-00-00-0000

9. Que el "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN JOSÉ**" **PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue construido con las Licencias de Construcción, descrita a continuación:

LICENCIA NÚMERO	TIPO	AÑO APROBACIÓN	CURADURIA
18-2-0284-LC	DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA	2018	NÚMERO DOS
21-2-0340-LC	MODIFICACIÓN	2021	NÚMERO DOS
21-2-0051-MD	MODIFICACIÓN	2021	NÚMERO DOS

10. Que en los planos presentados para la aprobación del "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN JOSÉ**" **PROPIEDAD HORIZONTAL**, las áreas son las siguientes:

PROPIEDAD HORIZONTAL CUADRO DE AREAS GENERALES "EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN JOSÉ" (m ²)								
NIVEL	AREA CONSTRUIDA POR NIVEL	AREA PRIVADA POR NIVEL	AREA COMUN POR NIVEL		UNIDAD	AREA PRIVADA POR UNIDAD	AREA CONSTRUIDA POR UNIDAD	TOTAL
			Cubierta	Descubierta				
Primer piso Nivel +/- 0,00	163,73	43,24	Patio interior Área: 14,53	120,49	Parqueadero 101	10,81	10,81	163,73
					Parqueadero 102	10,81	10,81	
					Parqueadero 103	10,81	10,81	
					Parqueadero 104	10,81	10,81	
			10,50		Parqueadero Común			



Segundo piso Nivel + 3,32	168,15	129,15	39,00		APARTAMENTO 201	65,38	68,60	168,15
					APARTAMENTO 202	63,77	69,62	
Tercer piso Nivel + 6,02	166,62	134,21	32,41		APARTAMENTO 301	70,44	78,00	166,62
					APARTAMENTO 302	63,77	69,62	
Cuarto piso Nivel + 8,72	156,40	134,21	22,19		APARTAMENTO 401	70,44	78,00	156,40
					APARTAMENTO 402	63,77	69,62	
TOTAL	654,90	440,81	214,09	25,03		440,81	476,70	654,90

En mérito de lo anterior,



ARTICULO PRIMERO: Aprobar dos (2) planos de propiedad horizontal, del inmueble anteriormente descrito y denominado, “**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN JOSÉ**” **PROPIEDAD HORIZONTAL**, en virtud de los 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 los cuales fueron presentados el 26 de abril de 2022.

PLANOS PROPIEDAD HORIZONTAL “EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN JOSÉ”	
PLANO RPH 1 DE 2:	PLANTA DE CUBIERTA CORTE LONGITUDINAL FACHADA DE ACCESO LOCALIZACIÓN PLANO DE ALINDERAMIENTO CUADRO DE AREAS
PLANO RPH 2 DE 2:	PLANTAS ARQUITECTONICAS PRIMER PISO NIVEL: +/- 0.0 SEGUNDO PISO NIVEL: + 3.32 TERCER PISO NIVEL: + 6.02 CUARTO PISO NIVEL: + 8.72



ARTÍCULO SEGUNDO: 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

Na del 87

AB. MARÍA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO
Curadora Urbana Dos de Manizales

Proyectó: Arq. Diana Patricia Osorio H.

Revisó y ajustó: Arq. Jorge Andrés Castro A. – Ab. María del Socorro Zuluaga R.

NOTIFICACIÓN PERSONAL. De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a **ANGELA MARÍA TORRES ARIAS** identificada con C.C **30.304.852**, de la presente Resolución No.22-2-0151-PH, emanado 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 al presente concepto.

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

