



RESOLUCION N° 0145 del 09 de junio de 2023

Por la cual se niega una solicitud de licencia

68276-1-22-0267

**EL CURADOR PROVISIONAL URBANO 1 DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA,
ARQUITECTA ALBA LUCIA BUSTOS AGUILAR,**

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por: La Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, los Decretos No 926 del 2010, 092 del 2011, 340 del 2012 y Decreto 945 de 2017 (NSR-10), el Plan de Ordenamiento Territorial - P.O.T. de Floridablanca, y demás decretos y leyes que le sean aplicables, y:

CONSIDERANDO:

1. Que **LUIS CARLOS ROJAS QUIJANO** y **MARIA CRISTINA CONTRERAS FLOREZ** identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía N°. **91518753** y **37543828** respectivamente, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Avenida el Tejar 104 25 casa 16E** del barrio **Fatima** de la nomenclatura de Floridablanca, identificado con el número predial **68276-01-03-0494-0011-000 (Mayor extensión)** y folio de matrícula inmobiliaria **300-406837/300-406835/300-406836** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **42,00 m²**, según escritura pública No. 2645/2016 otorgada por la Notaría 9 de Bucaramanga, presento ante esta Curaduría una solicitud de licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 15 del Decreto 1783 de 2021, y las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que el proyecto presentado fue revisado de acuerdo con las normas vigentes desde el punto de vista jurídico, arquitectónico y estructural, por funcionarios de esta Curaduría.
4. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales se hicieron parte **EDWARD FABIAN PLATA ROA** y **MARIA LUDY ROA DE PLATA**, quienes presentaron objeciones, las cuales se resolvieron mediante oficios **CE23-0408** del 13 de febrero del 2023, **CE23-0510** del 23 de febrero de 2023, **CE23-1208** del 25 de abril del 2023, **CE23-1808** del 06 de junio de 2023, y a quienes se tienen como parte del trámite, debiéndose notificar el presente acto administrativo.
5. Que el proyecto presentado a consideración será negado por las siguientes razones, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente:
 - Revisada la actuación surtida se tiene que el proyecto inicial se presentó en diferentes condiciones a lo construido y a lo aprobado en planos de la licencia inicial que tienen planos aprobados para propiedad horizontal, esto acorde con lo señalado por la Secretaría de Planeación con ocasión a un control de obra efectuado, lo que consta en el oficio **RS-SP No. 0892** de fecha de febrero 08 de 2022, por lo cual solicitó al titular del trámite para que allegara los planos de la construcción conforme lo señala el informe técnico, lo que se realizó en el acta de observaciones y correcciones.
 - Dentro del término concedido para el cumplimiento de dicha acta, el titular de la licencia allega los planos arquitectónicos y estructurales que contienen la intervención real que se presente de ejecutar en el predio, observándose así, que se presentan demoliciones parciales de estructuras que se ubican

RESOLUCION N° 0145 del 09 de junio de 2023

en el antejardín, afectado al uso de espacio público, ocupación del aislamiento posterior; de la misma forma se presenta la modificación y ampliación de la edificación.

- En revisión del nuevo proyecto presentado, se observa que no dieron cumplimiento con la normatividad vigente, el acta de observaciones y correcciones, presentándose lo siguiente:

A. ARQUITECTONICAS:

1. Las escaleras propuestas de acceso al apto 201 deben cumplir mínimo con huellas de 0,28 cm y contrahuellas de 0,18 cm y ajustar el abanico de la escalera en cumplimiento de la NSR 10.
2. En planos arquitectónicos se presenta columnas de 30*30 sobre muros medianeros compartidos con vecinos colindantes, para lo cual se sugiere una revisión técnica de los mismos.
3. Se presenta servidumbre de vista en los términos del código civil Colombiano artículo 935, marcando la distancia respecto a predios vecinos con ventanas a menos de 3,00 metros en el nivel 6 N+6,75. y no cumpliendo con el aislamiento posterior desde el primer piso.
4. En cortes y fachadas se presenta el nivel N+8,71; para lo cual, se presume la ampliación de un piso mas, no cumpliendo con la normatividad vigente requerida para el piso 4 ó altillo.
5. La fachada denominada Oeste en el plano 2 de 2 no corresponde a la planta arquitectónica.
6. Los niveles plasmados en planta y en alzados presentan a diferente altura a los aprobados en la licencia de modificación No. 68276-1-10-0110.
7. No presenta localización del proyecto georreferenciada
8. El plano 2 de 2 de corte de corte B-B y fachada Oeste no se insertó perfil vial

B. ESTRUCTURALES

1. En el informe estructural, el titulo dice "Reconocimiento", pero el trámite es de "Modificación y ampliación".
2. El plano estructural muestra que toda la placa es existente, pero en planos arquitectónicos de modificación y ampliación, se detalla que hay voladizos ampliados. También se detalla, en planos arquitectónicos de levantamiento, que hay columnas por fuera del paramento, las cuales, en los planos estructurales, aparecen como si fueran existentes. Revisar, coordinar y corregir.
3. En el informe de peritaje, se habla de tipo de estructura pórtico en concreto, pero en visita realizada por planeación, en fotos aparecen algunas columnas, hacia la fachada lateral, pero hacia le muro colindante, no aparecen columnas, esto quiere decir, que el sistema estructural no es pórtico en concreto, sino mampostería en muros diafragma, definido en la NSR-10 Sec. D.2.1.6. Revisar el sistema estructural al detalle, con visita del ingeniero responsable, para que identifique el sistema estructural actual y real.
4. En el informe de peritaje, se dice que la cimentación es de 1.0x1.80*0.45m, según el propietario. Se sugiere que se haga una revisión de las dimensiones reales de las zapatas existentes, para realizar un chequeo veraz de la cimentación.
5. En el informe de peritaje, se describe que el espesor de la placa es de 25cm. Este espesor es de 20cm, según cortes arquitectónicos. Revisar y corregir.
6. En la memoria de cálculo, se detalla que la separación entre viguetas es de 60cm, pero esta separación no cumpliría con los chequeos de predimensionamiento de placas aligeradas, según NSR-10 Sec. C.8.10. Además, el tipo de placa identificado en algunas fotos, es placa fácil (diferente a placa aligerada). Revisar y corregir.
7. En la memoria de cálculo, hace falta el chequeo del índice de sobre esfuerzo en vigas, a flexión, cortante y torsión. Comparar el refuerzo calculado, con el refuerzo colocado (real). Para saber cuál es el refuerzo real, se requiere de la realización de estudio patológico, por ejemplo, con el uso de escáner, para identificar el tipo y cantidad de refuerzo usado. La resistencia del concreto, también se debe identificar, por ejemplo, con el uso de esclerómetros. Se deben realizar regatas para identificar si el refuerzo es corrugado, o refuerzo liso, y también identificar si existe o no, corrosión de las varillas.
8. Los planos estructurales deben identificar claramente cuales elementos son nuevos, cuales son existentes, y cuales son reforzados. Para el revisor, se requiere de un reforzamiento estructural completo, donde primero se realicen estudios iniciales con instrumentación no destructiva y poder

RESOLUCION N° 0145 del 09 de junio de 2023

identificar tamaño de cimentación real, resistencia de los concretos, resistencia de los muros en mampostería, tamaño de las varillas de refuerzo de vigas y columnas (principalmente), entre otros datos importantes. Una vez se sepa esta información, poder realizar una vulnerabilidad detallada, e identificar claramente cuales elementos requieren ser intervenidos para un reforzamiento estructural. Recordar que lo que se busca es que la estructura cumpla con unos mínimos establecidos por la NSR-10, para principalmente salvaguardar la vida.

9. Una vez se realice este estudio de vulnerabilidad detallado, con todos los ensayos de campo, y se procese el modelo matemático de la estructura y se haga el respectivo reforzamiento estructural, el revisor de curaduría procederá a realizar un modelamiento estructural de comparación de resultados.

10. Cuadro de usos y cargas de la NSR 10.

11. Dado que el proyecto es de alta complejidad, debido al reforzamiento estructural que se deba realizar, se requiere de supervisión técnica y de segundo revisor externo.

➤ **Que acorde a lo expuesto se tiene:**

El proyecto, presenta imprecisiones en el trámite que se surte, se ha estructurado en planos arquitectónicos, y la parte estructural modificaciones al proyecto inicial después de haberse expedido el acta de observaciones y correcciones, debiéndose dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.3. De la revisión del proyecto, parágrafo 1, esto es, que los cambios del proyecto deben presentarse antes de que se emita el acta de observaciones y correcciones, de lo contrario, deberá presentarse una nueva solicitud, presentándose así tramites de demoliciones y reconocimiento de edificación con la presentación de un peritaje estructural.

De la misma forma se tiene, que el proyecto presenta una edificación cuya altura no es permitida, esto es, se proyectó 4 pisos, no cumpliendo con la normatividad vigente requerida para el piso 4 ó altillos.

Presenta servidumbres de vista en aislamiento posterior, puesto que las ventanas propuestas en el área de modificación están sobre el aislamiento cuyo ancho es de 2.50 metros.

Mantiene observaciones arquitectónicas, estructurales e incumplimiento de la normatividad vigente, las que no se subsanaron dentro del término legal concedido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4.

- Que debido a que no se surtió el cumplimiento del acta de observaciones y correcciones, el proyecto debe proceder a desistirse; no obstante, se presentan en el diseño incumplimiento de la normatividad urbanística vigente, esto es, se presenta una edificación con una altura que no da cumplimiento al Plan de Ordenamiento Territorial vigente Decreto 0068 de 2016 para 4 pisos o altillo, así mismo, servidumbres de vista menores a 3.00 m sobre el aislamiento posterior, lo que igualmente tampoco permite la mencionada norma, no pudiéndose pasar por alto estas imprecisiones normativas, por lo cual el trámite habrá de negarse.

Conforme a lo expuesto, el Curador Provisional Urbano 1 de Floridablanca,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Negar la solicitud de licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN**, presentada por **LUIS CARLOS ROJAS QUIJANO** y **MARIA CRISTINA CONTRERAS FLOREZ**, para la obra que se desarrollaría en el predio ubicado en la **Avenida el Tejar 104 25 casa 16E** del Barrio **Fatima**, del Municipio de Floridablanca, identificado con el número catastral **68276-01-03-0494-0011-000 (Mayor extensión)** y folio de matrícula inmobiliaria **300-406837/300-406835/300-406836** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, de acuerdo con lo indicado en el **considerando 5**.



CuraduríaUno
de Floridablanca

Arq. Juan Carlos Reátiga Rincón

RESOLUCION N° 0145 del 09 de junio de 2023

ARTÍCULO 2º.- Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 3º.- Archivar el expediente de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 4º.- Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 5º.- La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Floridablanca, el **09 de junio de 2023**

Arq. ALBA LUCÍA BUSTOS AGUILAR

Curador Provisional Urbano No. 1 de Floridablanca

YRC



Floridablanca, 9 de junio de 2023

CE-23-1854

68276-1-22-0267

Señores

LUIS CARLOS ROJAS QUIJANO y
MARIA CRISTINA CONTRERAS FLOREZ
cabalsupremo@hotmail.com

Referencia: Notificación de Acto Administrativo.

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y atendiendo la dirección de correo electrónico suministrada de su parte, que consta en la autorización dada para este procedimiento, me permito **NOTIFICARLE PERSONALMENTE** de la Resolución **0145** de fecha **9 de junio de 2023** por medio de la cual se Niega una solicitud de Licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN**, para el predio ubicado en la **Avenida el Tejar 104 25 casa 16E Fatima** del Municipio de Floridablanca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

En consecuencia, se anexa el contenido del acto administrativo digitalizado que se notifica, copia que corresponde a un ejemplar auténtico, íntegro y gratuito del mismo. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el propietario y/o apoderado acceda al acto administrativo; informándosele que contra este acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación Municipal o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que quede surtida la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Los recursos podrán presentarse de manera presencial o electrónica (contactanos@curaduria1floridablanca.com), de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y las demás normas que reglamentan los procedimientos por medios electrónicos.

Todos los documentos que se alleguen y contengan firmas, deben efectuar las mismas en firma digital, en caso de contar con dicho medio, o en su defecto ser suscritos mediante firma autógrafa mecánica, la cual deberá digitalizarse o escanearse; no obstante, las personas que alleguen dichos documentos, serán responsables de la veracidad de las rubricas. Deberán dejar nombres, cédula, teléfono, correo electrónico y dirección de la persona que suscriba los documentos con el fin de realizar una verificación de estos.

Si desea alguna información adicional, favor comunicarse con cualquiera de las líneas telefónicas de atención al público: Teléfono: (607) 6794856.

Atentamente,

Arq. ALBA LUCIA BUSTOS AGUILAR
Curador Provisional Urbano No. 1 de Floridablanca
YRC