

## RESPUESTA ACLARACIÓN EXPEDIENTES 66170-2-24-0006- 66170-2-24-0125 CURADURIA DOS DOSQUEBRADAS

Cordial saludo, a continuación, procedemos a aclarar cada una de las observaciones por usted encontradas, de la siguiente manera:

### 1. “Revisando los expedientes 66170-2-24-0006”

**CURADURÍA DOSQUEBRADAS**  
ARQ. DAVID RAMÍREZ / CURADOR URBANO 2

**CURADURÍA DOSQUEBRADAS**  
VENTANILLA SALIDA  
Código: 00000000000000000000 N° Folios: 1

**VIABILIDAD DE TRÁMITE CON REQUERIMIENTO DE PAGO**  
Mayo 31 del 2024

Radicación No. **66170-2-240006**

Señor  
Nombre: **JUAN PABLO GÓMEZ ARANGO**  
Identificación: **10023679**  
Teléfono: **3185216984**  
Dirección: **LOTE B LA ROMELIA**  
Ficha Catastral: **661700111000000620002000000000**  
Estrato: **2**  
Area y uso: **2623 m² RESIDENCIAL**

Dando cumplimiento al parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2.015, nos permitimos informarle que su solicitud de **LICENCIA DE URBANIZACIÓN LOTE URBANO- LA ROMELIA**, cuenta con la viabilidad para la expedición de la Licencia.

Dado lo anterior se requerirá aportar los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2.015, el cual establece que: "... Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen **impuestos gravámenes**, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores solo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de los correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al Curador urbano las expensas correspondientes al **cargo variable...**". Estos documentos deberán ser presentados en un término máximo de 30 días contados a partir del recibo de esta comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de Licencia.

Si el interesado no aporta los documentos en este término 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.

Cordialmente,  
**ARQ. DAVID RAMÍREZ OROZCO**  
Curador Dos de Dosquebradas

RECIBE: *[Firma]*  
teléfono: **3123641051**

**PROBADO**

Calle 75 # 75-19 C.C.  
Dosquebradas - Risaralda

00000000000000000000  
+ 57 320 725 4108  
curador@curaduriasdos.com

En el municipio de Dosquebradas el impuesto de **Delineación Urbana**, se encuentra reglamentado en el Acuerdo 033 del 2020, en especial, en los artículos que van del 220 al 230, y tal como lo determina el artículo 228, el hecho generador de tal impuesto es el **“derecho para la construcción, ampliación y reconocimiento de construcciones”**, de tal manera, y tal como se relata en los artículos mencionados, este impuesto **SOLO** aplica para las licencias urbanísticas de **CONSTRUCCION**, mas no para ningún otro tipo de licencia urbanística, como licencia de urbanización y parcelación. Por lo tanto, tampoco aplica para los expedientes No. 66170-2-24- 0125 y 66170-2-24-0006. De tal forma que NO se esta incumpliendo lo determinado en el articulo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.

### 2. “-Expediente 66170-2-24-0125 Licencia de Parcelación se liquidó con estrato 3. Se presenta diferencia en la liquidación del Cargo Fijo, menor valor cobrado por

**\$403.656, la liquidación del CF se realizó con el estrato 3, debiendo ser con estrato 5**

- a. ***Verificada la factura No. 4834656 correspondiente al Impuesto predial unificado de la secretaria de Hacienda de Dosquebradas y en la Resolución No.66170-2-240224 LP/MT., se registra el estrato 5. (Folios 23, pág. digital 22; 676 a 679 pág. digital 742)."***

Rta/

Respecto de esta observación, es importante aclarar que el municipio para la fecha de radicación en legal y debida forma de la solicitud, estando en vigencia el Acuerdo 014 de 2000 (POT), y en especial para el suelo rural, no contaba con un **"plano oficial de estratos"** tal como lo indica el DANE en el numeral 2.2.2 de la *"Metodología de Estratificación Socioeconómica Urbana y Rural"*, de esta forma el documento que certifique la estratificación del predio es el **"CERTIFICADO DE ESTRATO"**, emitido por la Secretaria de Planeación Municipal, el solicitante NO cuenta con este documento al momento de la solicitud, por lo que el solicitante insiste en que sea radicada la solicitud en estrato 3, ya que como lo relata verbalmente, el recibo de los servicios públicos *"le llegan en ese estrato"*, para lo cual se le informa que en la revisión del expediente se le solicitara el CERTIFICADO DE ESTRATO y la actualización del recibo predial. Por lo tanto, la radicación y los documentos del expediente contienen el estrato 3, hasta que se aporta el CERTIFICADO DE ESTRATO de fecha 29 de julio de 2024, donde se determina que el predio es estrato 5, documento que se aporta con la respuesta al acta de observaciones con fecha 01 de agosto de 2024. Debido a lo anterior se presentan las diferencias de estrato entre la radicación y la expedición de la licencia.

- b. ***"En el formato FUN, NO se registra la clasificación del suelo ni el estrato."***

Rta/

Omisión involuntaria en el diligenciamiento del FUN, sin embargo, es importante mencionar que tanto la estratificación como la clasificación del suelo, cuentan con certificación por parte de la secretaria de planeación municipal, tal como como se cita en la licencia en los CONSIDERANDOS L Y N, y como consta en los paginas digitales 33-34 y 391

- c. ***"Se presenta inconsistencia en los siguientes documentos: El estrato 3 se encuentra registrado en el documento Radicación 66170-2-240125, (folio 33) Hoja de Ruta (folio 38) y (folio 43)."***

Rta/

Tal como se relata en la respuesta del literal a, del presente documento, en el momento de la radicación el solicitante insiste en la inconsistencia del recibo predial con factura No. 4834656 donde se indica estrato 5 y en los recibos de servicios públicos estrato 3,

Por lo tanto, por solicitud del titular se radica en estrato 3, una vez aportado el certificado de estrato se determina que el predio es estrato 5.

**CURADURÍA DOSQUEBRADAS**  
ARQ. DAVID RAMÍREZ / CURADOR URBANO 2

**ACTA DE OBSERVACIONES No. 24-0143**  
**RADICACIÓN No. 66170-2-24-0125**  
Junio 27 del 2024

2. Falta adjuntar la escritura 3766 de 2001 de la Notaría Tercera de Pereira
3. Se debe actualizar la copia del recibo predial

**OBSERVACIONES PARCELACIÓN**

1. Falta indicar un plano de localización general donde se indique la forma de accesibilidad al predio objeto de solicitud.
2. Respecto al levantamiento topográfico: Tal como lo exige la resolución No. 1026 de 2021 del MVCT el plano topográfico debe contener como mínimo el área, los linderos y todas las reservas incluyendo, entre otras, áreas de amenaza, arbolado urbano, secciones viales, afectaciones, incluyendo entre otras líneas de alta tensión, redes de servicios público y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas en sistema MAGNAS SIRGAS. En este caso falta determinar las reservas o limitaciones ambientales.
3. Convertir coordenadas Magna Sirga, para determinar la ubicación del predio. Se recomienda generarlas según lo indica la **RESOLUCIÓN No. 370 DE 2021** expedida por el **IGAC**, "Por medio de la cual se establece el sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia", las coordenadas MAGNAS SIRGAS deben ser Origen Nacional. Se indica el link del Servicio de conversión de coordenadas del IGAC <https://origen.igac.gov.co/herramientas.html>
4. En el rótulo se debe indicar con claridad que el proyecto se trata de una parcelación para VIVIENDA RURAL DISPERSA TIPO R.1
5. En el cuadro de áreas se debe determinar el Área Bruta, Área Neta, Área de Cesiones, Área Útil, Área determinada por usos, Índice de Construcción e Índice de Ocupación.
6. Falta indicar la sección de la vía interna
7. Los proyectos de urbanización deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997. Se debe certificar el cumplimiento de lo dispuesto en Artículo 2.2.3.4.1.1 Accesibilidad al espacio público y el Artículo 2.2.3.4.1.2 Accesibilidad en las vías públicas del decreto 1077/15, además de las normas técnicas 1. NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales". 2. NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio

2

Calle 35 # 15-19 C.C.  
Guadalupe Plaza Of. 201  
Dosquebradas - Risaralda

60 6 322 8048  
+ 57 320 725 4108

curador@curaduriados.com

- d. ***“La liquidación del Cargo Variable se liquidó en estrato 5 y con un área de 93.793,90 (folio 42) debiendo ser con el área 93.793, que se encuentra registrada en los folios: 23, 38, 43, 678 y 680.”***

**Rta:**

Como se indica en el cuadro de áreas de la licencia de parcelación, el Área Bruta del predio es de 93.739,00, en la liquidación en los folios 674 y 675 por error de digitación se indica 93.793,90, sin embargo, y como se demuestra a continuación, por tratarse de un decimal (0.90) el valor en el cargo variable solo tiene una diferencia son 615 pesos.

TipoSolicitud	Modalidad	Metros	Cargo Fijo	Cargo Variable
Nueva	Nueva	93793	807313	139421490
✓ Aceptar				



TipoSolicitud	Modalidad	Metros	Cargo Fijo	Cargo Variable
Nueva	Nueva	93793.9	807313	139422105
✓ Aceptar				

Formula ejemplo

Factor J para 93.793 m2:

**86.34916250942213**

Factor J para 93.793,9 m2:

**86.34954391379674**

este es el cambio en el factor J

- e. ***“La Resolución No. 66170-2-240224 LP/ MT, (Folio 676, pag.dig.742) en su CONSIDERANDO literal A. se registra el estrato 5.”***

**Rta/**

Se cita el estrato final con base al documento anexo por el solicitante expedido por la Secretaria de planeación Municipal como se indica en el LITERAL L, y como ya se relato ampliamente en las respuestas anteriores.

***“Por lo anterior remitir en el día de hoy por este correo los comprobantes de pago del Impuesto de Delineación Urbana y Contribución de Plusvalía (Acuerdo 033/2020)”***

Rta.

Respecto al pago del impuesto de **delineación urbana**, como ya se explico en la respuesta del numeral 1 del presente documento, este NO se cobra para las licencias urbanística de parcelación. Ahora bien, respecto al pago y **contribución de Plusvalía** tal como lo indica el Parágrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2. del Decreto 1077 de 2015: ***“PARÁGRAFO 3. El pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia”***, es decir que el cobro de la plusvalía solo es exigible por el curador urbano cuando la liquidación se encuentra registrada en el folio de matrícula, en el caso específico del predio, y tal como se puede apreciar en la matricula

inmobiliaria 294-48244 (paginas digitales 18-21), dicho cobro NO se había registrado al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud.

***“ (...) además aclarar el menor valor cobrado en cargo fijo en la Licencia de urbanizacion, en el evento de haber realizado el respectivo ajuste reportar el comprobante de pago y factura electrónica correspondiente.”***

Rta/

Se anexa soporte de pago del excedente del cargo fijo

***“Revisando el expediente no encontré el cuadro de áreas, me podrían informar en que folio o carpeta de archivo se encuentra”***

Rta/

El cuadro de áreas se encuentra en el Folio 657, Pag 724

***“remitir Certificado de estrato que se encuentra relacionado en el folio 45.”***

Rta/

Se anexa certificado de estrato solicitado.