Curaduría Urbana Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-14-0317

(Diciembre 17 de 2014)

Por la cual se concede una licencia de urbanización

El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad INGENIERIA PLINCO S.A. con NIT. 860.054.967-9, por intermedio de su representante legal PLINIO EDUARDO NAVARRO NAVARRO con C.C. 14.201.233, radicó bajo el No. 73001-1-14-0155 del 02 de Mayo de 2014, solicitud de licencia para adelantar el desarrollo de un conjunto cerrado destinado a vivienda multifamiliar de interés social VIS y un lote para comercio, con sus correspondientes áreas de cesión, a realizar en el predio su propiedad ubicado en la Carrera 9 No. 165-135 (*según certificado de nomenclatura expedido por Planeación Municipal*), del barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, en un área total de 10,976.00 m², matrícula inmobiliaria No. 350-128277y ficha catastral 01-10-0366-0008-000.

Que el Artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, modificó la definición de vivienda de interés social, estableciendo un sólo tipo, con un valor máximo de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés social.

Que la sociedad INGENIERIA PLINCO S.A. presentó Disponibilidad Técnica No. R.D.S.H. 020 con fecha 06 de junio de 2014, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, donde se concede renovación de disponibilidad de servicio hidrosanitario, para ciento cuarenta (140) unidades de vivienda en siete bloques y un (1) local comercial, con vigencia de dos (2) años.

Que la sociedad INGENIERIA PLINCO S.A, presentó certificado de factibilidad de conexión de servicio de energía eléctrica No. 178A-2014 del 13 de Junio de 2014, emanada de la COMPAÑÍA ENERGETICA DEL TOLIMA ENERTOLIMA S.A. E.S.P., para ciento cuarenta (140) unidades de vivienda, zona común y local comercial, con vigencia de un (1) año.

Que de conformidad con el plano de Tratamientos U-8 del Plan de Ordenamiento Territorial, el proyecto a desarrollar se encuentra ubicado en una zona de Mejoramiento Integral y las cesiones obligatorias para la aprobación de dicho proyecto corresponden al 35% del área neta del lote, según lo estipulado en el Artículo 108 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones adoptada mediante Acuerdo 009 del 19 de febrero del 2002.

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante presentó una fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada en cumplimiento de lo establecido en el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 0790 de fecha 22 de Mayo de 2014, entregada el 23 del mismo mes y año, en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

M.2

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 20 de Junio de 2014.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 2014-033752 del 19 de Junio de 2014, otorgó viabilidad, para el canje de cesiones del proyecto objeto de la solicitud, debiendo dar cumplimiento a los parámetros establecidos para tal fin en las normas vigentes y demás normas que regulan la materia.

Que la sociedad INGENIERIA PLINCO S.A., presentó copia de la Resolución No. 750 del 17 de Diciembre del 2014, emanada de la GESTORA URBANA DE IBAGUE, en la cual se resuelve en su artículo primero canjear por dinero con el solicitante, las cesiones que se generan a favor del Municipio, para adelantar el urbanismo del lote de su propiedad, en la Carrera 9 No. 165-135 del Barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-128277y ficha catastral 01-10-0366-0008-000, en cuantía de 661.33 m² destinados a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de ciudad; 462.93 m² para equipamiento e infraestructura de sector y 132.27 m² para equipamiento e infraestructura de carácter Regional – Urbano, dinero que la entidad manifiesta recibido.

Que revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, se observa que el predio objeto del presente trámite cumple con los aislamientos de 30 m del Rio Alvarado y de 3.00 del canal, demarcados en el plano topográfico aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

Que el estudio de suelos presentado se ajusta a la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010, y su alcance permite ser aplicado en el proyecto urbanístico

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones de la ciudad de Ibagué y al plano topográfico aprobado mediante oficio No.7706 de fecha 09 de Septiembre de 2013, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que el día 03 de Julio de 2014, la Arq. Sandra del Pilar Pardo Suarez, en calidad de Curador Urbano Uno de Ibagué, dio viabilidad al proyecto objeto de la presente y se expidió por parte de la Curaduría Urbana Uno, el correspondiente aviso de pago, el cual fue entregado al titular de la misma.

Que mediante Decreto Municipal No. 1000-0429 del 30 de Julio de 2014, se ordenó la posesión del Arquitecto MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA, como Curador Urbano No 1 de Ibagué, la cual se llevó a cabo el día 31 de Julio de 2014.

Que conforme lo anterior, las revisiones técnicas y legales con que cuenta la solicitud, se tuvieron en cuenta, tal como habían sido estudiadas y aprobadas por quien antes del decreto mencionado se encontraba en provisionalidad en el cargo designado como Curador Urbano Uno de Ibagué.

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar aprobación al proyecto urbanístico presentado por la sociedad **INGENIERIA PLINCO S.A.** con NIT. 860.054.967-9, por intermedio de su representante legal **PLINIO EDUARDO NAVARRO NAVARRO** con C.C. 14.201.233, para adelantar el urbanismo en el predio de su propiedad ubicado en la **Carrera 9 No. 165-135** del barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-128277y ficha catastral 01-10-0366-**

0008-000, para el desarrollo de un conjunto cerrado destinado a vivienda multifamiliar de interés social VIS y un lote para comercio, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de 10,976.00 m², distribuida así:

DESCRIPCION	AREA(m²)	
AREA LOTE		**10,976.00**
AFECTACIONES		**4,362.74**
Afectación Ronda Hídrica	2,639.44	
Afectación Canal	650.19	
Afectación Carrera 14	898.09	
Afectación Carrera 9	175.02	
AREA NETA URBANIZABLE		**6,613.26**
CESIONES PARQUES Y ZONAS VERDES 25%		**1,331.01**
CESION LOCAL 5% (al interior del Conjunto cerrado)	330.66	
CESION SECTOR 10%		**1,000.35**
• Áreas Plenas • Áreas: 798.40 m² con índice de validez 1:2 por ser áreas de afectación ronda hídrica pendiente inferior al 15%	601.15 399.20	
CESIONES EQUIPAMIENTO 10%		**79.13**
CESION LOCAL 1% (al interior del Conjunto cerrado)	79.13	
AREA PARA COMERCIO INDEPENDIENTE DEL CONJUNTO CERRADO		**100.00**
AREA CONJUNTO CERRADO		**5,912.11**
AREA UTIL CONJUNTO CERRADO DESCONTANDO CESIONES LOCALES EXIGIBLES AL INTERIOR DEL CONJUNTO CERRADO		**5,502.32**

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto JOSE DARIO PEREZ FLOREZ con Matrícula Profesional No. 0159 y estudio de suelos del Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matrícula Profesional No. 25202-27735, **y con las correcciones efectuadas en rojo por el Curador Urbano referente a:**

- Indicar en la planta urbanística (Planos 1 y 2), el área del Lote 1 y nominación lote 2 local comercial.
- Corregir en los rótulos de los planos, la dirección del predio.

Parágrafo 1.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y los planos aprobados mediante la misma, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo 2.- Los planos urbanísticos y el estudio de suelos, harán parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 3.- El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento en vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prórroga, si es del caso.

Parágrafo 4.- Debido al alcance del estudio de suelos, éste solo es útil para el trámite de la licencia de urbanismo, por tanto en el momento de tramitar solicitud de licencia de construcción el estudio tiene que ser ampliado y ajustado según lo establecido en el titulo H de la NSR-10.

Parágrafo 5.- Que según lo establecido en el Artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Artículo 2.- Otorgar licencia por el término de dos (2) años a la Sociedad denominada **INGENIERIA PLINCO S.A.** que en adelante se llamará **EL URBANIZADOR** para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a

remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la construcción de las obras de urbanismo para lo cual EL URBANIZADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas.

Parágrafo.- La siguiente urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Urbanización residencial cerrada vertical.
2. Cesiones: 35%

Zonas Verdes:	Ciudad:	661.33 m²	Canjeadas en dinero.
	Sector:	1,000.35 m²	De las cuales 399.20 m² se localizan dentro de la Ronda Hídrica y 601.15 m² dentro del proyecto urbanístico.
	Local:	330.66 m²	Localizados en el proyecto urbanístico.
Equipamiento:	Regional Urbano:	132.77 m²	Canjeadas en dinero.
	Sector:	462.93 m²	Canjeadas en dinero.
	Local:	79.13 m²	Localizados en el proyecto urbanístico.

3. Tipo de vivienda: Multifamiliar en conjunto cerrado.
4. Número de lotes: 2 Unidades: 1 Unidad para vivienda y 1 Unidad para comercio
5. Perfiles de vías:

Vía	Antejardín	Andén	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	Andén	Antejardín	Total
Carrera 14	-	1.50	-	7.00	-	1.50	-	10.00
Carrera 9	3.20	2.00	3.00	10.00	3.00	2.00	3.00	26.00

Parágrafo.- La presente licencia tendrá una duración de dos (2) años, prorrogable por una sola vez y por un año, para lo cual la prórroga deberá ser solicitada dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a su vencimiento, adjuntando comunicación del urbanizador responsable en la que certifique la iniciación de la obra.

Artículo 3- El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil PLINIO EDUARDO NAVARRO NAVARRO con Matrícula No. 10875, quien deberá responder porque éstas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables, incluida la norma técnica del RETIE y en caso de que se produzca el cambio de urbanizador, éste deberá informar al curador, para que se requiera al titular de la licencia el nombre del nuevo urbanizador responsable y lo reporte a la entidad encargada del control urbano de la ciudad.

Parágrafo: Cuando el urbanizador responsable de las obras se desvincule del proyecto, hasta tanto no se designe el nuevo profesional el que figura como constructor en la presente licencia seguirá vinculado a la misma, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 31 del Decreto 1469 de 2010.

Artículo 4.- La interventoría técnica de las obras de urbanismo deberá ser ejercida por la entidad o entidades municipales competentes y por las empresas prestadoras de los servicios públicos de la ciudad, siendo sus funciones las de velar por el cumplimiento de la calidad y cantidad de las obras ejecutadas, para lo cual EL URBANIZADOR se compromete a suministrar oportunamente toda la información relacionada con el desarrollo de las mismas a los profesionales designados para tal efecto.

Artículo 5.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
c) Cumplir con la obligación legal de afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar, al Sistema General de Seguridad Social en Salud y que en virtud de lo establecido en el Artículo 25 del Decreto 1703 de 2002, los trabajadores pondrán en conocimiento del Curador Urbano No. 1 de Ibagué cuando no se dé cumplimiento a este requisito, quien a su vez informará a la Superintendencia Nacional de Salud con el fin de que inicie las investigaciones y aplique las sanciones a que haya lugar.
d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
e) Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del Decreto 1469 de 2010.
f) Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
g) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
h) Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
i) Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
j) Cumplir con la norma técnica RETIE.
k) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
l) Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
m) Instalar un aviso con dimensiones mínimas de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción. Si las obras se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En el aviso se deberá identificar la clase de licencia, el número de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la licencia, el tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se debe instalar antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros y deberá permanecer todo el tiempo que dure la obra.
n) Mantener libre el Espacio Público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.

Artículo 6.- El titular de la presente licencia, deberá solicitar la diligencia de inspección de la entrega material de las áreas de cesión obligatoria, a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, de conformidad con lo establecido en el Artículo 59 del Decreto 1469 de 2010.

Artículo 7.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de la obra o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 33 de 2010; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas establecidas en el Acuerdo 116 del 2000, Acuerdo 009 de 2002 y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 8.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 9.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, para ante la

Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación y/o publicación correspondiente.

Artículo 10.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un medio masivo de comunicación social hablado o escrito de amplia divulgación en la ciudad de Ibagué (Art. 73 CPACA,).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los diecisiete (17) días del mes de Diciembre de 2014.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha _____ se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado **El notificador**

PLINIO EDUARDO NAVARRO NAVARRO
C.C. 14.201.233
Representante Legal INGENIERIA PLINCO S.A.

MARIA LUCIANA GUZMAN LUGO

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE
Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
NIT. 93.361.855-7

Que el día 05 FEB. 2015 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 06 FEB. 2015

FIRMA: _____