Curaduría Urbana Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-14-0321

(Diciembre 19 de 2014)

Por la cual se modifica un proyecto urbanístico

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

CONSIDERANDO:

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-12-0067 del 15 de Marzo de 2012, otorgó Licencia de Urbanismo y construcción al proyecto urbanístico general presentado por la GESTORA URBANA DE IBAGUE con NIT. 809.009.742-2, en el lote de su propiedad ubicado en la Carrera 44 Sur No. 113-156 y 114/80 sector Aparco en la ciudad de Ibagué, con matricula inmobiliaria No. 350-28753 y ficha catastral 01-13-0602-0005-000, para adelantar el desarrollo del Proyecto denominado *PORTAL DE SAN GABRIEL* para vivienda multifamiliar de interés social *"VIS"*, en un área total de lote de 23,200.00 m² para la construcción de quince (15) bloques en cinco (5) pisos cada uno con cubierta en teja, para vivienda multifamiliar de interés social (*VIS*).

Que la resolución No. 73001-1-12-0067 del 15 de Marzo de 2012, tiene un plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de su fecha de ejecutoria, la cual se produjo el día 22 de Mayo de 2012, por lo cual se encuentra vigente hasta el 21 de Mayo de 2015.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 107 del Decreto 1469 de 2010, las solicitudes de licencia o de actos de reconocimiento que presenten las entidades estatales o los particulares para proyectos de vivienda de interés social individual, deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos del municipio o distrito, y establece que las prórrogas, modificaciones y revalidaciones de licencias correspondientes a esta clase de proyectos se tramitarán ante el Curador Urbano que expidió la licencia, caso que aplica a la presente solicitud, razón por la cual la solicitud de modificación a la licencia urbanística del proyecto mencionado en el anterior considerando, no fue sometida a reparto.

Que la GESTORA URBANA DE IBAGUE NIT. 809.009.742-2 por medio de su representante legal, PIEDAD LORENA VELASQUEZ SANDOVAL C.C. 38.210.174, radicó bajo el No. 73001-1-14-0385 del 09 de Octubre de 2014, solicitud para la modificación al proyecto urbanístico aprobado por la resolución mencionada en el primer considerando, consistente en:

- Reubicación de las cesiones para espacio público dejadas en terreno.
- Modificación en las áreas de cesiones a canjear en dinero, consistente en la disminución de las mismas.
- Corrección en las áreas de las afectaciones aprobadas en el proyecto urbanístico, debido a errores involuntarios.

Que conforme a lo anterior, el área total a modificar es de 23,200.00 m².

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 25 de Noviembre de 2014.

Que el parágrafo único del artículo 1 del Decreto 1469 de 2010, estable que: "*Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.*", y a continuación define: "*Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública*", caso que aplica a la presente solicitud.

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 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 de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó aviso con la información de la solicitud, en el Diario EL ESPECTADOR el día 12 de Diciembre de 2014, ante la imposibilidad de efectuar la notificación a los señores HUGO ARENAS RODRIGUEZ, ROBERTO LOZANO NEIRA, ANGELA ASTRID BASTOS FIERRO y HECTOR JULIO MORALES, debido a que el correo devolvió la citación por causal "*no existe número*" y de HENRY EDUARDO CANO, debido a que el correo devolvió la citación por causal "*desconocido*", 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, con el fin igualmente de que éstos se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos, en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo, 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 Renovación de Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios R.D.S.H. No. 029 con fecha 13 de Noviembre de 2014, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. ESP OFICIAL, en donde se concede renovación de disponibilidad de servicios para quinientos veinte (520) apartamentos, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó certificado de disponibilidad de servicio de energía eléctrica No. 519-2014 de Noviembre 19 de 2014, emanada de la COMPAÑÍA ENERGETICA DEL TOLIMA ENERTOLIMA S.A. ESP, para quinientos veinte (520) unidades de vivienda y con vigencia de un (1) año.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 1613 de fecha 03 de Diciembre de 2014, entregada el día 05 del mismo mes y año, en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

Que las observaciones al proyecto fueron presentadas el día 12 de Diciembre de 2014.

Que la GESTORA URBANA DE IBAGUE, propone canjear por dinero las cesiones del proyecto en cuantía de 1.000m² destinados a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de ciudad, 1.000m² para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de sector, 355.77m² para equipamiento e infraestructura de carácter Regional - Urbano y 498.23m² para equipamiento e infraestructura de sector.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 2.2-02502 del 13 de Abril de 2011, otorgó viabilidad a la GESTORA URBANA DE IBAGUE, para el canje de cesiones por dinero para el 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 mediante oficio No. 2012-694 radicado bajo el No. 0464 del 14 de Marzo 2012, la Gestora Urbana informa a este despacho que cancelará las cesiones a canjear antes de la obtención del permiso de venta de las unidades resultantes, propuesta viable de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del Artículo 86 "Oportunidad de las Cesiones" del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué y con la viabilidad expedida por la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 2.2-02502 del 13 de Abril de 2011.

Que en el expediente de la resolución No. 73001-1-12-0067 del 15 de Marzo de 2012, reposan los documentos anteriormente mencionados.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones de la ciudad de Ibagué, a las determinantes urbanísticas establecidas por la Secretaría de Planeación mediante oficio No. 01365 del 03 de Marzo de 2011, el cual reposa en el expediente de la resolución No. 73001-1-12-0067, cuya modificación se solicita.

RESUELVE

Artículo 1.- Modificar el artículo 1 y artículo 2 de la resolución No 73001-1-12-0067 del 15 de Marzo de 2012, emanada del Curador Urbano Uno, los cuales quedarán así:

Artículo 1.- *Otorgar aprobación al proyecto urbanístico general presentado por la* ***GESTORA URBANA DE IBAGUE*** *con NIT. 809.009.742-2, en el lote de su propiedad ubicado en la Carrera 44 Sur No. 113-156 y 114/80 sector Aparco en la ciudad de Ibagué, con* ***matricula inmobiliaria No. 350-28753*** *y* ***ficha catastral 01-13-0602-0005-000****, para adelantar el desarrollo del Proyecto denominado* ***PORTAL DE SAN GABRIEL*** *para vivienda multifamiliar de interés social "VIS", de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto ANTONIO AVILA CHASSAIGNE con Matrícula Profesional No. 25700-19224 y estudio de suelos del Ingeniero Civil CARLOS JAVIER CALLEJAS con Matricula Profesional No. 25202-40218, en un área total de lote de* ***23,200.00 m²****, distribuida así:*

- *Área afectación aislamiento línea férrea:* *2,910.46 m²*
- *Área afectación vial calle 111:* *1,583.73 m²*
- *Área afectación calle 112* *829.70 m²*
- *Área aislamiento alta tensión:* *87.71 m²*
- *Total Afectaciones:* *5,411.60 m²*
- ***Área Neta Urbanizable:*** ***17,788.40 m²***
- *Cesión para parques y zonas verdes de ciudad de:* *778.84 m²*
- *Cesión para parques y zonas verdes de sector de:* *778.84 m²*
- *Cesión para parques y zonas verdes local (al interior del proyecto) de:* *889.42 m²*
- *Cesión para equipamiento sector:* *746.96 m²*
- *Cesión para equipamiento local (al interior del proyecto) de:* *177.88 m²*

- ***Área Útil:*** ***14,416.46 m²***

Las cesiones para espacio público en cuantía de 1.000 m² destinados a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de ciudad; 1.000 m² para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de sector; 355.77 m² para equipamiento e infraestructura de carácter Regional – Urbano y 498.23 m² para equipamiento e infraestructura de sector y serán canceladas en dinero; las áreas restantes correspondientes a las cesiones para parques y zonas verdes de ciudad, sector y locales y para equipamiento de sector y locales, serán entregadas en terreno.

Parágrafo 1.- *Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y el plano aprobado mediante la misma, llevará el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.*

Parágrafo 2.- *El plano urbanístico y los estudios 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.- *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 a la* ***GESTORA URBANA DE IBAGUÉ*** *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 1.- *La urbanización tendrá las siguientes características:*

1. *Tipo: Urbanización en conjunto cerrado.*
2. *Cesiones: 35%*
   Zonas Verdes:
   - *Ciudad:* *1,778.84 m² de las cuales 1,000 m² serán canjeadas en dinero y los restantes 778.84 m² localizados en el proyecto urbanístico.*
   - *Sector:* *1,778.84 m² de las cuales 1,000 m² serán canjeadas en dinero y los restantes 778.84 m² localizados en el proyecto urbanístico.*
   - *Local:* *889.42 m² localizados en el proyecto urbanístico.*

   Equipamiento:
   - *Regional-Urbano:* *355.77 m² Canjeadas por dinero*
   - *Sector:* *1.245.19 m² de las cuales 498.23 m² serán canjeadas en dinero y los restantes 746.96 m² localizados en el proyecto urbanístico.*
   - *Local:* *177.88 m² localizadas en el proyecto urbanístico.*
3. *Tipo de vivienda: Multifamiliar en conjunto cerrado.*
4. *Perfiles de vías:*

Vía	Andén	Z.P.A.	Calzada	Separador	Calzada	Z.P.A.	Andén	Total
Calle 111	1.75	1.00	6.50	2.50	6.50	1.00	1.75	21.00
Calle 112	1.25	1.25	6.00	-	-	1.25	1.25	11.00

Vía	Andén	Z.P.A.	Calzada	Andén	Zona de restricción absoluta	Andén	Calzada	Z.P.A.	Andén	Total
Corredor Vía Férrea	2.00	0.75	6.00	1.25	20.00	1.25	6.00	0.75	2.00	40.00

Artículo 2.- La presente resolución no modifica el plazo de la resolución original

Artículo 3.- El constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto ANTONIO AVILA CHASSAIGNE con Matrícula Profesional No. 25700-19224, 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 constructor, éste deberá informar al curador, para que se requiera al titular de la licencia el nombre del nuevo constructor responsable y lo reporte a la entidad encargada del control urbano de la ciudad.

Artículo 4.- Los planos U-1, U-2 y U-3, aprobados con la resolución No. 73001-1-12-0067 del 15 de Marzo de 2012, no tienen validez alguna y serán reemplazados por el plano U-1 aprobado mediante la presente resolución.

Artículo 5. La GESTORA URBANA deberá tramitar la modificación a la licencia de construcción, articulando de esta manera la actual modificación de la licencia de urbanismo con el proyecto de construcción.

Artículo 6.- 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 7.- 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 PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los diecinueve (19) días del mes de Diciembre de 2014.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 19 DIC. 2014 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

PIEDAD LORENA VELASQUEZ SANDOVAL
C.C. 38.210.174
Representante Legal Sociedad
GESTORA URBANA DE IBAGUE

El notificador

MARIA LUCIANA GUZMAN LUGO

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

Que el día 07 ENE 2015 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 08 ENE 2015

FIRMA: _____