

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. 73001-1-14-0140 del 28 de Mayo de 2014 otorgó licencia a la sociedad LA SAMARIA GRANDE SAS, para adelantar las obras de urbanismo de la Segunda Etapa del proyecto aprobado mediante resolución No. 73001-1-13-0379 del 13 de Diciembre de 2013 a realizar en el Lote 6, con un área total de 21,057.44 m², en el cual se desarrollara en cuatro (4) lotes destinados a vivienda, distribuidos así: Lote 6 A destinado a vivienda multifamiliar en conjunto cerrado, conformado por trescientos veinte (320) apartamentos y un (1) local comercial, Lotes 6B, 6C y 6D, los cuales estarán destinadas cada una para una (1) vivienda unifamiliar, todo ello ubicado en el denominado Lote UAU 2 de la vía al aeropuerto, Carrera 12 Sur Calle 93 del Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-207617 y ficha catastral 00-01-0002-0210-000.

Que el señor MICHEL JORGE GENIA EMMANUEL MAQUINAY GAVIRIA con C.C. 79.396.790, en su calidad de representante legal de la sociedad LA SAMARIA GRANDE SAS, concedió poder amplio y suficiente al señor JUAN CARLOS CARDONA PARRA con C.C. 14.242.044, en representación de la sociedad URBANA CONSTRUCTORES S.A.S., para que adelante los tramites, se notifique y actué en su representación para la obtención de la licencia objeto de la solicitud.

Que el señor JUAN CARLOS CARDONA PARRA, como apoderado de la sociedad propietaria del predio objeto de la solicitud, radicó bajo el No. 73001-1-14-0338 del 08 de Septiembre de 2014, solicitud de licencia para adelantar la construcción de un conjunto cerrado destinado a vivienda multifamiliar conformado por ocho (8) torres de diez (10) pisos con cubierta en teja, con cuarenta (40) apartamentos por torre para un total de trescientos veinte (320), una (1) torre para parqueaderos en sótano, semisótano y superficie, un (1) local comercial, equipamiento comunal y cerramiento del conjunto, con un área total de construcción de 38,168.65 m², proyecto a desarrollar en el denominado Lote 6 A ubicado en el denominado Lote UAU 2 ubicado en la vía al aeropuerto Carrera 12 Sur Calle 93 del Municipio de Ibagué, con un área de 15,061.38 m².

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 Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante oficio No. 1283 del 18 de Septiembre de 2014, radicado en la Secretaría de Planeación bajo el No. 2014-86675 del 18 de Septiembre de 2014, solicitó aclaración por ausencia de norma, frente al índice de ocupación aplicable en la construcción de conjunto cerrados, en los diferentes tratamientos urbanísticos, considerando que el índice establecido esta dado para proyectos que plantean los parqueaderos en superficie y no en volumen como es el caso del proyecto en estudio.

m-7

Que mediante auto No. 73001-1-14-0283 del 18 de Septiembre de 2014, el Curador Urbano Uno de Ibagué, suspendió los términos que tiene para la revisión del proyecto, a partir de la fecha y hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal se pronuncie sobre dicha consulta, respuesta radicada en este despacho bajo el No. 1566 del 06 de Octubre de 2014, pero ante la cual, el Curador Urbano Uno mediante oficio No. 1360 del 06 de Octubre de 2014, solicitó a la Secretaría de Planeación Municipal aclaración a dicha respuesta.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio 75095 del 02 de Diciembre de 2014, radicado en este despacho bajo el No. 1892 del 02 de Diciembre de 2014, remitió la Circular GPOT N°0005 del 24 de Noviembre de 2014, mediante la cual aclaran la ausencia de norma antes mencionada, y establece que:

"En Urbanizaciones o Conjuntos cerrados destinados a Vivienda Multifamiliar VIP – VIS y NO VIS, ubicados en los tratamientos urbanísticos de Desarrollo y Mejoramiento Integral que propongan parqueaderos al exterior de la vivienda en edificaciones aisladas, es decir No en superficie, para cumplir el requerimiento de parqueaderos propios a la norma municipal, se le aplicara el mismo índice de ocupación. Con parqueadero al interior de la vivienda, es decir 0.60.

Todo de conforme al Título 2 del Acuerdo Municipal No. 009 de 2002 para todos los tratamientos; puesto que dicha edificación complementa y se diseña como necesidad para suplir los parqueaderos del proyecto constructivo general.

De igual manera es deber nuestro aclarar, que este tipo de volúmenes o construcciones que integran un proyecto urbanístico de vivienda, así se construyan de manera aisladas sirven de complemento a la necesidad de proyectos y por lo tanto se enmarcan dentro de la edificabilidad para vivienda".

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 1603 de fecha 02 de Diciembre de 2014, entregada el mismo día, en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 10 de Diciembre de 2014.

Que mediante escrito radicado bajo el No. 1948 del 10 de Diciembre de 2014, el señor JUAN CARLOS CARDONA PARRA con C.C. 14.242.044, Representante Legal de la sociedad URBANA CONSTRUCTORES S.A.S. con NIT.900.291.137-2, solicitó que la licencia de construcción objeto de la presente, sea expedida a nombre de dicha sociedad, por ser la nueva propietaria, tal y como se evidencia en el certificado de tradición matricula inmobiliaria No. 350-216432 del 05 de Diciembre de 2014 anotación No. 3.

Que el local proyectado es para comercio especial de cobertura básica o local, y según la matriz de usos del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, Acuerdo 116 del 2000, este uso es compatible con el uso principal del sector en donde se ubicará la edificación, que es Servicios Personales.

Que la piscina que se observa en el plano 1 de 21 no hace parte de la aprobación que se imparte con la presente licencia, determinando que la misma es sólo de carácter informativo, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos, de conformidad con lo señalado en la Ley 1209 de 2008, su Decreto Reglamentario No. 2171 de 2009 y las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012, emanadas del Ministerio de la Protección Social.

Que el constructor responsable del proyecto manifiesta que la construcción objeto del presente trámite cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en la norma RETIE, dando cumplimiento a la Resolución No. 9 0708 del 30 de agosto de 2013, emanada del Ministerio de Minas y Energía.

Que en el diseño estructural de la edificación el profesional responsable se ciñe a las exigencias de la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010 y a las recomendaciones respectivas del estudio de suelos.

lm

(Enero 16 de 2015)

Por la cual se concede una licencia de construcción – obra nueva

67

Que mediante escrito de fecha 01 de Diciembre de 2014 el Ingeniero Civil WILSON E. MORENO BERMUDEZ con Matrícula Profesional No. 25202-27284 responsable del diseño estructural, certifica que ha realizado el diseño de los Muros No Estructurales, del proyecto de acuerdo a las exigencias de la NSR-10.

Que así mismo, el solicitante anexa escrito en el cual la Ingeniera Civil CARMEN ROSA CARDEÑO OLIVARES en calidad de constructor responsable y el Arquitecto JUAN CARLOS CARDONA PARRA en calidad de Representante Legal de la sociedad URBANA CONSTRUCTORES S.A.S, propietaria del predio objeto de la solicitud, se hacen responsables de la construcción de los Elementos No Estructurales contenidos en el proyecto.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas, 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 mediante Decreto No. 1204 del 29 de Diciembre de 2011, la Alcaldía Municipal de Ibagué adoptó el Plan Parcial de Desarrollo para el suelo Expansión Urbana denominado "LA SAMARIA", dentro del cual se delimitaron las afectaciones ambientales y de infraestructura, estableciendo como afectación ambiental la que genera la Quebrada La Opa, que de acuerdo con la reglamentación, corresponde a una franja paralela de 15 metros proyectados sobre un plano horizontal la cual está delimitada y amojonada en el plano No. 3A de dicho Plan Parcial.

Que de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, este Plan Parcial fue sometido a consideración de la autoridad ambiental de CORTOLIMA, la cual mediante resolución No. 5718 del 21 de Diciembre de 2011, acoge el acta de concertación de los temas exclusivamente ambientales relacionados con el Plan Parcial "La Samaria", la cual hace parte integral del Decreto No. 1204 del 29 de Diciembre de 2011.

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, a la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones de la ciudad de Ibagué a la resolución No. 73001-1-13-0379 de Diciembre 13 de 2013 "Por medio de la cual se concede una Licencia de Urbanismo" en el denominado Lote UAU2 y la resolución No. 73001-1-14-0140 del 28 de Mayo de 2014 "Por medio de la cual se concede una Licencia de Urbanización" en el Lote 6.

Que al solicitante no se le exigió el pago del impuesto de delineación urbana para el cerramiento, de conformidad con el oficio 5.4 682 del 22 de Diciembre de 2011 emanado de la Secretaría de Hacienda Municipal, en el cual informa al Curador Urbano Uno que según memorando No. 1617 del 04 de Octubre de 2011, emitido por la Secretaría de Planeación Municipal, los cerramientos no deben pagar el impuesto de delineación urbana, y anexa copia de dicho memorando, oficio que fue radicado en este despacho bajo el No. 1856 del 22 de Diciembre de 2011.

Que el solicitante presentó copia de la factura No. 65746241 y 65746242 canceladas en el banco Davivienda el día 16 de Enero de 2015, por concepto de pago del impuesto de delineación urbana.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, "Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía", ésta sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, y para la presente solicitud, no se ha liquidado ni inscrito un efecto de plusvalía, como se puede evidenciar en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio, con No. 350-216432 del 16 de Enero de 2015.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto, mediante oficio No. 1663 radicado bajo el No. 113920 del 15 de Diciembre de 2014.

m7

Que como consecuencia de lo anterior, es legal y técnicamente viable proceder a otorgar la licencia solicitada.

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar licencia a la sociedad **URBANA CONSTRUCTORES S.A.S** con NIT. 900.291.137-2 por intermedio de su representante legal señor **JUAN CARLOS CARDONA PARRA** con C.C. 14.242.044, para adelantar la construcción de un conjunto cerrado destinado a vivienda multifamiliar, conformado por ocho (8) torres de diez (10) pisos cada una con cubierta en teja, una (1) torre para parqueaderos en sótano, semisótano y superficie, equipamiento comunal en dos pisos con cubierta en teja y cerramiento del conjunto en una longitud de 458.03 ml.; con un área construida para comercio de 61.02 m² y un área para vivienda de 38,107.63 m², para un total a construir de **38,168.65 m²**, distribuidos en cuarenta (40) apartamentos por torre para un total de trescientos veinte (320) apartamentos, un (1) local comercial y cuatrocientos un (401) parqueaderos distribuidos así: trescientos veintiún (321) parqueaderos privados, ochenta (80) para visitantes y ocho (8) para discapacitados los cuales están incluidos dentro de los parqueaderos de visitantes, proyecto a desarrollar en el denominado Lote 6 A ubicado en el denominado Lote UAU 2 ubicado en la vía al aeropuerto Carrera 12 Sur Calle 93 del Municipio de Ibagué, con un área total de lote de 15,061.38 m², un área libre por unidad de vivienda de 1,600.00 m², un índice de ocupación permitido con parqueaderos al interior del 60% - según circular N°0005 del 24 de Noviembre de 2014-, con matrícula inmobiliaria No. 350-216432 y ficha catastral 00-01-0002-0210-000, de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto **JUAN CARLOS CARDONA PARRA** con Matrícula Profesional No. 1770051837, diseño estructural y de los elementos no estructurales con sus memorias de cálculo, elaborado por el Ingeniero Civil **WILSON E. MORENO BERMUDEZ** con Matrícula Profesional No. 25202-27284 y estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA** con Matrícula Profesional No. 2520220489, y con la corrección efectuada en rojo por el Curador Urbano referente a:

- Corregir en el cuadro de áreas, que el área libre por unidad de vivienda, corresponde a 5 m².
- Indicar el número de la circular en el índice de ocupación permitido con parqueaderos al interior de la vivienda.

Parágrafo 1.- La modificación futura en el uso aprobado mediante la presente resolución, deberá contar con licencia de adecuación, así no se requiera de la ejecución de obras.

Parágrafo 2.- 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 3.- Los planos (arquitectónicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 4.- El propietario del proyecto deberá presentar posteriormente la solicitud de licencia de construcción para la sede social, por cuanto el presente acto administrativo, no incluye Licencia para su construcción.

Parágrafo 5.- La piscina que se observa en el plano 1 de 21, no hace parte de la presente licencia, es sólo de carácter informativo, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos, de conformidad con lo señalado en la Ley 1209 de 2008, su Decreto Reglamentario No. 2171 de 2009 y las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012, emanadas del Ministerio de la Protección Social.

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

m-7

Artículo 3.- El constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será la Ingeniera Civil CARMEN ROSA CARDEÑO OLIVARES con Matrícula Profesional No. 0520227573, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas establecidas en el Acuerdo 116 del 2000, Acuerdo 009 de 2002, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Parágrafo 1.- En caso que el constructor responsable se desvincule del proyecto hasta tanto no se informe al curador urbano y el titular designe el nuevo profesional constructor responsable, quien 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.

Parágrafo 2.- Adicionalmente y según lo señalado en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 y en los artículos A.1.3.9 y A.1.4.1 del decreto 33 de 2010, la construcción de las obras motivo de la presente licencia, requerirá de supervisión técnica calificada acorde con lo preceptuado en dichas normas.

Artículo 4.- 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.

(Enero 16 de 2015)

Por la cual se concede una licencia de construcción – obra nueva

- 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 5.- 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 suspendido y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 6.- 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 7.- 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 8.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutive 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.).

Artículo 9.- Comunicar a la Secretaría de Hacienda Municipal, lo relacionado con la participación en plusvalía generada por el proyecto motivo del presente acto administrativo y la no exigibilidad de la cancelación de misma como requisito previo para la expedición de la presente Licencia de Construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, para que la Administración Municipal, proceda de conformidad a registrar, liquidar y exigir el pago de dicha participación.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

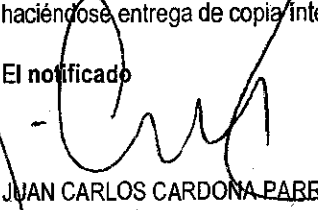
Expedida en Ibagué, a los dieciséis (16) días del mes de Enero de 2015.


Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

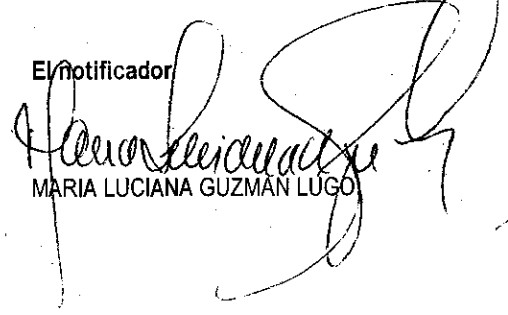
20 ENE. 2015

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


JUAN CARLOS CARDONA PARRA
C.C. 14.242.044
Representante Legal
Sociedad Urbana Constructores S.A.S.

El notificador


MARIA LUCIANA GUZMAN LUGO

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-15-0003**(Enero 16 de 2015)****Por la cual se concede una licencia de construcción – obra nueva**

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

Que el día **03 FEB. 2015**

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los **04 FEB. 2015**

FIRMA:

