

Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios

CONSIDERANDO:

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante Resolución N° 73001-1-17-0275 del 29 de junio de 2017, **NEGÓ** la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva radicada con N° 73001-1-16-0591 el 04 de noviembre de 2016 por Edna Leal Bejarano y Luis Alberto Morales Delgado identificados con cédula de ciudadanía N° 65.496.796 y 14.271.405 respectivamente, sobre el predio de su propiedad ubicado en la Mz D Lo 17 de la Urbanización Terrazas de Santa Ana en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria N° 350-205057 y ficha catastral N° 01-09-1576-0017-000

Que la Resolución No. 73001-1-17-0275 del 29 de junio de 2017, se notificó por aviso a los Sres. Edna Leal Bejarano y Luis Alberto Morales Delgado.

Que mediante escrito radicado bajo el N° 2233 del 11 de agosto de 2017 en la oficina del Curador Urbano Uno de Ibagué, por la Sres. Edna Leal Bejarano y Luis Alberto Morales Delgado, presentaron recurso de reposición y en subsidio de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal contra la resolución No. 73001-1-17-0275 del 29 de junio de 2017.

Que la Curaduría Urbana Uno, procede a darle respuesta al recurso de reposición impetrado por los aquí recurrentes Sres. Edna Leal Bejarano y Luis Alberto Morales Delgado en los siguientes términos:

1. En virtud de los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción —en sus distintas modalidades—, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planimétrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

Por tal razón, el Curador Urbano es un **OPERADOR DE NORMA** que actúa con sujeción de las normas que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.

2. En este punto, es importante considerar la definición de **licencia de urbanización** que establece el decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.4 de la siguiente forma:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización: Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de **CONFORMIDAD CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, LOS INSTRUMENTOS QUE LO DESARROLLEN Y COMPLEMENTEN, LAS LEYES Y DEMÁS REGLAMENTACIONES QUE EXPIDA EL GOBIERNO NACIONAL.**

LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN CONCRETAN EL MARCO NORMATIVO GENERAL SOBRE USOS, EDIFICABILIDAD, VOLUMETRÍA, ACCESIBILIDAD Y DEMÁS ASPECTOS TÉCNICOS CON BASE EN EL CUAL SE EXPEDIRÁN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRA NUEVA EN LOS PREDIOS RESULTANTES DE LA URBANIZACIÓN. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. (...) *Negrillas y mayúsculas fuera de texto.*

Por último se enuncia, según el plurimencionado decreto, la definición de **licencia de construcción**, así:

Artículo 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, **DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, LOS INSTRUMENTOS QUE LO DESARROLLEN Y COMPLEMENTEN, LOS PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL, Y DEMÁS NORMATIVIDAD QUE REGULE LA MATERIA. EN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN SE CONCRETARÁN DE MANERA ESPECÍFICA LOS USOS, EDIFICABILIDAD, VOLUMETRÍA, ACCESIBILIDAD Y DEMÁS ASPECTOS TÉCNICOS APROBADOS PARA LA RESPECTIVA EDIFICACIÓN.** (...) *Negrillas y mayúsculas fuera de texto.*

3. Dentro de la solicitud de licencia radicada con N° 73001-1-16-0591 el 04 de noviembre de 2016, esta curaduría solicitó con oficio N° DES – 0162073 del 23 de diciembre de 2016, radicado con N° 2016-97531 el mismo día ante la secretaria de planeación, la sección vial del predio objeto del trámite para la definición del paramento, respuesta otorgada por ese ente administrativo a través del oficio N° 1011-2017-005650 del 03 de febrero de 2017 radicado en esta dependencia el 09 de febrero de 2017 con N° 0381, en la cual además de informar la sección vial para el predio objeto de la solicitud, manifiesta que el mismo no presenta se le asigne uso ni tratamiento urbanístico.
4. En concordancia con lo anterior y ante la información suministrada, este despacho requirió al ente municipal - ante posible imprecisión cartográfica - definir el uso y tratamiento respectivo para el predio aludido, por medio del oficio N° DES 1700318 del 17 de febrero del año en curso, radicado con N° 2017-



13903 el 20 de febrero de 2017, repuesta que fue proferida por medio del oficio N° 1011-2017-011515 del 04 de marzo de 2017, radicado en esta Curaduría con N° 0687 el 01 de marzo del mismo año, informando *"(...) que no es viable su petición, lo anterior en virtud de que a la fecha se está a la espera del pronunciamiento de la Dirección de Espacio Público y Control Urbano, respecto a la situación jurídica del urbanismo aprobado, ya que la firma constructora no dio cumplimiento con las especificación de orden legal, que se le aprobaron para el urbanismo de las Manzanas A,B y D, de la Urbanización Terrazas de Santa Ana"*.

Frente a lo anterior, la Curaduría Urbana uno procedió el día 12 de mayo de 2017, por medio de oficio N° DES - 1700901, radicado ante la secretaria de planeación con N° 2017-39922 a requerir nuevamente lo peticionado, respecto a la corrección y/o aclaración de posible imprecisión cartografía tendiente a la definición de uso y tratamiento y en consideración que para *"a fecha no se ha allegado a esta oficina pronunciamiento respecto a la situación jurídica del urbanismo aprobado"* para las manzanas A, B y D de la urbanización Terrazas de Santa Ana.

5. Considerando que al momento de expedir la resolución recurrida, no se contaba con pronunciamiento oficial del ente administrativo frente a lo requerido, la Curaduría Urbana procedió en concordancia con el marco jurídico que regula el trámite de expedición de licencias urbanísticas a expedir acto administrativo por medio del cual se negó la solicitud de licencia de construcción en el la modalidad de obra nueva, ante la incertidumbre jurídica que reviste el urbanismo aludido.
6. Ahora bien, el día 06 de julio del presente año con N° 1903 se radicó en esta curaduría oficio N° 1.11-20292 del 05 de julio de 2017, por medio del cual la secretaria de planeación municipal dio repuesta a lo peticionado el día 16 de mayo del corriente respecto a la aclaración y/o corrección de imprecisión cartográfica del predio objeto de la solicitud de licencia negada, informando lo siguiente:

"1. Que respecto con su solicitud, se encuentra que esta obedece a una consulta ya formulada por su despacho; a la cual se ha dado respuesta con oficio 1011-2017-011515 del 4 de marzo de 2017 determinando la inaplicabilidad de la imprecisión cartográfica, dada la situación jurídica actual de la urbanización, con respecto a las diferencias encontradas al comparar lo definido en el acto administrativo que aprueba el urbanismo, con las actuaciones ejecutadas en terreno, proceso que se adelanta por la Dirección de Espacio Público y Control Urbano."

Por lo anteriormente expuesto, hasta tanto no se exista pronunciamiento por parte de la citada dependencia, el desarrollo de los predios que hagan parte del urbanismo estará restringido"

Negrillas fuera de texto.

Lo anteriormente enunciado, corrobora lo dispuesto en el acto administrativo recurrido, pues a la fecha existe la imposibilidad legal y restricción impuesta por parte de la autoridad competente - Secretaría de Planeación Municipal- para darle trámite a las solicitudes de licencia de construcción sobre los predios ubicados en las manzanas A, B y D de la urbanización Terrazas de Santa Ana en vista de las incongruencias técnico legales que presenta el urbanismo para esa zona.

7. Es preciso manifestar, que la Curaduría Urbana Uno no ha conculcado "derecho de legalización" alguno aludido por los recurrentes, pues el actuar de esta entidad se realiza con el absoluto respeto de los

(m)

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación

preceptos normativos que rigen el trámite de una licencia, razón por la cual no resulta dable que se le indilgue la infracción de derechos, con el hecho de cumplir y acatar rigurosamente y en debida forma las decisiones emanadas de las autoridades competentes de orden nacional y local inherentes a los tramites de licencias urbanísticas como el acaso que nos atañe.

8. Por último, se informa que para el caso particular no es posible aplicar o apelar al principio de igualdad teniendo como base el trámite de licenciamiento que concluyó con el otorgamiento de la resolución N° 73001-1-17-0016 del 11 de enero de 2017 sobre el predio aludido en el recurso, pues para la fecha de la solicitud y expedición del acto administrativo citado, la Curaduría Urbana Uno no había sido notificada por la Administración municipal de las irregularidades jurídicas que posee actualmente el urbanismo de las manzanas A, B y D de la Urbanización Terrazas de Santa Ana, situación fáctica y jurídica contraria a la solicitud de licencia que nos ocupa, pues es la misma autoridad competente quien informa de las inconsistencias jurídicas del urbanismo, manifestando en tal virtud que el desarrollo de los predios que hagan parte del mismo está restringido, con lo cual es claro que el escenario en donde se encuentra la solicitud de licencia objeto de estudio, es totalmente disímil a la aludida en el recurso -Resolución N° 73001-1-17-0016 del 11 de enero de 2017.

Por lo anteriormente expuesto, la Curaduría Urbana Uno de Ibagué,

RESUELVE:

Artículo 1.- CONFIRMAR en su totalidad la resolución N° 73001-1-17-0275 del 29 de junio de 2017 por medio de la cual se niega una licencia.

Artículo 2.- CONCEDER Recurso de Apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, para lo cual se ordena enviar el expediente correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Ibagué, a los veintidós (22) días del mes de septiembre de 2017.



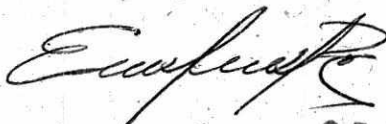
Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

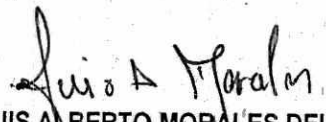
(22 de septiembre de 2017)

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación

En la fecha se notifica personalmente del contenido de la presente resolución a los bajos relacionados, y entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

Los Notificados


EDNA LEAL BEJARANO 27 SEP 2017
C.C. N° 65.496.796 de Armero – Tolima.


LUIS ALBERTO MORALES DELGADO 27 SEP 2017
C.C. N° 14.271.405 de Armero – Tolima.

El Notificador


ALEJANDRA MARIA QUINTERO RAMOS

Proyectó Abg. Yezid Antonio Florián Iozano