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

CONSIDERANDO:

Que la señora ROSA YASMID ALVAREZ ROJAS con C.C. 51.946.881, radicó bajo el No. 73001-1-14-0455 del 20 de Noviembre de 2014, solicitud de demolición de la edificación existente y licencia para adelantar la construcción de una vivienda bifamiliar en tres pisos con acceso a la cubierta (terraza), en un área total a construir de 238.79 m², a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Calle 65 No. 7-16 del barrio Jordán VIII Etapa en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 92.16 m², matrícula inmobiliaria No. 350-30717 y ficha catastral 01-08-0335-0009-000.

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, haciéndose presente el señor JUAN FRANCISCO LIBERATO GUERRERO, por medio de un escrito radicado en este despacho bajo el No. 1916 del 04 de Diciembre de 2014, en el cual manifiesta lo siguiente:

> *"Con todo respeto me permitido acusar recibo del oficio de la referencia, en virtud al articulado y disposiciones sobre la materia por la calidad de vecino de la solicitante ROSA Y. ALVAREZ ROJAS y para los efectos de intervenir ante usted para hacer algunas observaciones por la forma como se viene desarrollando la construcción de su vivienda bifamiliar.*
>
> 1. *Se careció de malla y/o elementos de protección alrededor de la obra y lindero; lo cual con el polvo que despide viene perjudicando no solamente la salud de los colindantes (epidemia de gripa y alergias) sino las paredes, pisos, alberca, cocinas, contaminación de alimentos, ropa y demás enseres de la casa, por el martilleo, golpes de maceteo y polvo del cemento, ladrillos y demás material empleado en la construcción, que dejan caer sobre nuestra vivienda sin colocar protecciones como tejas y tablas.*
>
> *Por lo anterior, se solicita de la propietaria ROSA ALAVAREZ (sic) ROJAS que una vez terminada la obra: ordene a su maestro la refacción, pañetes, arreglo y limpieza, destaponamiento de sifones y alcantarilla (si se presenta), pintura de paredes en patio y parte posterior de la casa, recogida de material sobrante, dejando perfectamente normalizado nuestro inmueble tal y como se hallaba antes, y así evitar el cobro por los daños y perjuicios que se ocasionen."*

Que mediante oficio No. 1712 del 23 de Diciembre de 2014, este despacho dio respuesta del anterior escrito, al señor LIBERATO GUERRERO, en los siguientes términos:

> *"..., el Decreto 1469 de 2010 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones", en su artículo 73 y 74 define que el curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, por lo tanto, el curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, esto es 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.

De lo anterior es claro que el Curador Urbano no está autorizado por ley para actuar sobre eventuales daños y perjuicios que se causen a una propiedad ajena con motivo de la ejecución de construcciones licenciadas, por acción u omisión del propietario del predio o del constructor responsable de la obra y que por ende no es el competente para establecer responsabilidad y resarcimiento al que haya lugar por esas acciones, toda vez que existen otros órganos competentes para tales situaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, comedidamente le informo que esta Curaduría en cumplimiento del artículo 39 de Decreto ya citado, debe indicar al titular de la licencia expedida, si así se hiciera, la obligación de ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de lo terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público, en donde el incumplimiento de dicha obligación será considerada una infracción urbanística bajo el marco de la Ley 810 de 2003 circunstancia que será sancionable por los alcaldes municipales y distritales, o el funcionario que reciba la delegación que para tal caso es la Dirección de Espacio Público y Control Urbano del municipio de Ibagué.

No obstante lo anterior, con base en lo expuesto por el vecino colindante, se observa que presuntamente se adelanta y ejecuta construcción de obra sin su respectiva licencia expedida por la Curaduría Urbana donde se tramita la solicitud, motivo por el cual se oficiará a la Secretaria de Gobierno, Grupo de Espacio Público y Control Urbano, copia de la comunicación realizada por el señor JUAN FRANCISCO LIBERATO GUERRERO con copia de la presente respuesta a la misma, para que en el marco de sus competencias tomen las medidas y correcciones pertinentes".

Que mediante oficio No. 1736 del 31 de Diciembre de 2014, se dio traslado de dicha queja a la Secretaria de Gobiemo Grupo de Espacio Público y Control Urbano para lo de su competencia, el cual fue radicado el día 05 de Enero de 2015.

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 se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No. 0030 de fecha 07 de Enero de 2015, entregada el 07 del mismo mes y año, en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 0306 del 19 de Febrero de 2015, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-15-0088 del 19 de Febrero de 2015.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 09 de Marzo de 2015.

Que el solicitante mediante escrito anexo a las correcciones presentadas, solicitó el cambio del tipo de vivienda a desarrollar, de vivienda bifamiliar a **vivienda unifamiliar** en tres pisos con acceso a la cubierta (terraza).

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.

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 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 y a la demarcación de paramento No. 63496 del 15 de Octubre de 2014 efectuada por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, no se observa proximidad, a menos de 30 m de fuente hídrica alguna, del predio objeto del presente trámite.

Que el Decreto No. 1000-0823 del 23 de Diciembre de 2014, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones" fue publicado el día 05 de Febrero de 2015, por lo cual se encuentra en firme desde el 06 de Febrero de 2015, fecha en la cual empieza a regir.

Que el Parágrafo Único del Artículo 16 del Decreto 1469 de 2010, establece que: *"Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma".*

Que la presente solicitud se encuentra en el caso contemplado por el Decreto 1469 de 2010 y citado en el anterior considerando, razón por la cual, se debe resolver con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, esto es, el Acuerdo 116 del 2000.

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. 350-30717 del 10 de Abril de 2015.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto, mediante oficio No. 0426 radicado bajo el No. 2015-21993 del 17 de Marzo de 2015.

Que el solicitante presentó copia de la factura No. 65747736 cancelada en el banco Sudameris el día 10 de Abril de 2015, por concepto de pago del impuesto de delineación urbana.

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

RESUELVE

Artículo 1.- Autorizar a la señora **ROSA YASMID ALVAREZ ROJAS** con C.C. 51.946.881, para adelantar la demolición de la edificación existente con un área de 109.00 m², ubicada en la Calle 65 No. 7-16 del barrio Jordán

VIII Etapa en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-30717 y ficha catastral 01-08-0335-0009-000.**

Artículo 2.- Otorgar licencia a la señora **ROSA YASMID ALVAREZ ROJAS** con C.C. 51.946.881, para adelantar la construcción de una vivienda unifamiliar en tres pisos con acceso a la cubierta (terraza), en un área total a construir de 238.79 m², con un índice de ocupación del 80.06%, a realizar en el predio de su propiedad la Calle 65 No. 7-16 del barrio Jordán VIII Etapa en la ciudad de Ibagué, con un área de 92.16 **m², matrícula inmobiliaria No. 350-30717 y ficha catastral 01-08-0335-0009-000**, de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto JAVIER VAQUIRO con Matrícula Profesional No. 25700-38840, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil OSCAR JAVIER ARANGO GOMEZ con Matrícula Profesional No. 25202-088384 y estudio de suelos del Ingeniero Civil LEONARDO VALDERRAMA con Matrícula Profesional No. 70202084765.

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.

Artículo 3.- 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.

Artículo 4.- El constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto JAVIER VAQUIRO con Matrícula Profesional No. 25700-38840, 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.- 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.

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.- 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 7.- 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 8.- 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 correspondiente.

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.

M-1

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los diez (10) días del mes de Abril de 2015.

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.

Los notificados 20 ABR. 2015

ROSA YAZMIN ALVAREZ ROJAS
C.C. 51.946.881

JUAN FRANCISCO LIBERATO GUERRERO
Colindante 17 ABR. 2015

Corporación Autónoma
Regional del Tolima "CORTOLIMA"

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 12 MAYO 2015 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 13 MAYO 2015

FIRMA: _____

Curaduría Urbana Uno

Arq. Manuel Medina Espinosa
Curador Urbano No. 1

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO REMITIDO A
Constructora EL DÍA 27 ABR. 2015
CONFORME AL REPORTE DE LA CORREO CERTIFICADO SEGÚN GUÍA No.
RN353482855CO
ANEXO AL EXPEDIENTE
EN CONSTANCIA
FIRMA
CARGO