RESOLUCION NÚMERO 73001-1-19-0466

Curaduría Urbana Uno

(Agosto 06 de 2019)

Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo

El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibágué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, Decretos modificatorios y

CONSIDERANDO:

Que la Sociedad INVERSIONES BIENES Y SERVICIOS SAS INBISER SAS con NIT. 900.782.322, por medio de su representante legal suplente DEIBIT MAURICIO LOZANO GRIMALDO con C.C. 14.136.217 y P Y Z INVERSIONES COMERCIALES LTDA con NIT. 830.133.430, por medio de su representante legal suplente FABIO CASTELLANOS TORRES con C.C. 14.225.175, radicaron bajo el No. 73001-1-18-0712 del 21 de diciembre de 2018, solicitud de licencia para adelantar el Urbanismo en la Modalidad de Desarrollo destinado a vivienda multifamiliar de Interés Social – VIS y VIP, a realizar en el predio ubicado en la Manzana Q1 urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 9.344,10m², matricula inmobiliaria No. 350-211400 y ficha catastral 01-13-0042-0009-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 27 de diciembre de 2018.

Que DEIBIT MAURICIO LOZANO GRIMALDO, representante legal suplente de la Sociedad INVERSIONES BIENES Y SERVICIOS SAS INBISER SAS y FABIO CASTELLANOS TORRES, representante legal suplente de la Sociedad P Y Z INVERSIONES COMERCIALES LTDA, otorgaron poder especial, amplio y suficiente a ARIEL FELIPE RODRIGUEZ VARGAS con C.C. 1.110.507.679, para que adelante los trámites, se notifique y actúe en su representación para la obtención de la licencia del predio objeto de la solicitud.

Que el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", define el concepto de vivienda de interés social como "*aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)*", y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés social.

Que el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", define "*El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90SMMLV)*", y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés prioritario.

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 esta solicitud fue comunicada a los vecinos de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 0980 del 14 de enero de 2019, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la lote Q2 Urbanización Berlín, por causal "dirección errada", 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 de Procedimiento Administrativo y de lo 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 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, 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 de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, solicitó a la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio No. 19100167 de enero 16 de 2019, radicado en esa dependencia con el No. 2019-2849 de enero 16 de 2019, la aclaración por posible ausencia de norma, en el sentido de aclarar y ajustar la norma aplicable al uso industrial de cobertura local, usos compatibles y prohibidos en aquellas zonas en donde según la cartografía del POT demarque como uso principal el Industrial de cobertura local; y mediante auto No. 73001-1-19-0030 del 16 de enero de 2019, suspendió los términos que tiene para la revisión del proyecto, hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal se pronuncie sobre dicha consulta.

Que la Secretaría de Planeación Municipal se pronunció mediante oficio No. 1011-2019-017217 radicado en este despacho bajo el No. 0829 del 29 de marzo de 2019, fecha en la cual se reiniciaron los términos con que cuenta el Curador Urbano para la revisión del proyecto.

Que la Secretaría de Planeación Municipal, mediante Circular No. 00015 del 20 de marzo de 2019, por medio de la cual se "*Aclara la norma aplicable al uso industrial de cobertura local, usos compatibles y prohibidos de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué*", en su numeral 4 aclara que: "*Las actividades que se desenvuelven dentro del suelo urbano con relación a la industria de bajo impacto –cobertura local se acogerán a lo dispuesto en la siguiente tabla, así:*

INDUSTRIA BAJO IMPACTO COBERTURA LOCAL	
Uso Principal	*Industria de bajo impacto cobertura Local*
Uso Compatible	*Comercio y Servicios cobertura Local / Residencial Secundario*
Uso Condicionado	*Comercio y Servicios de cobertura Sectorial*
Uso Prohibido	*Residencial Primario*

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No. 19100192, entregada el 08 de mayo de 20199, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1621 del 21 de junio de 2019, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-19-0280 del 21 de junio de 2019.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 16 de julio de 2019.

Que el solicitante presentó disponibilidad de servicios hidrosanitarios No. 090 con fecha 27 de diciembre de 2018, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede disponibilidad de servicios para quinientos (500) apartamentos y con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó Certificado de Factibilidad de Conexión No. 476-2018 de diciembre 10 de 2018, emanada de la COMPAÑÍA ENERGETICA DEL TOLIMA ENERTOLIMA S.A. E.S.P., para quinientos cuatro (504) unidades de vivienda + 4 zonas comunes y con vigencia de un (1) año.

Que el lote objeto de la solicitud proviene de un proceso urbanístico que efectuó cesiones a favor del Municipio de Ibagué, según escritura Pública No. 1758 del 23 de Junio de 1993 de la Notaría Tercera del Círculo de Ibagué, basada en la resolución No. 0405 del 28 de Abril de 1993, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, en razón de lo cual, no está obligado a efectuar las cesiones estipuladas en Decreto 823 de 2014.

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.

Que revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio objeto del presente trámite no está afectado por fuente hídrica alguna.

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, normas complementarias y al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1011-2018-119480 del 18 de diciembre de 2018, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que en virtud de lo anterior, al imperio de la ley y en cumplimiento al ordenamiento jurídico, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** al proyecto presentado por las Sociedades **INVERSIONES BIENES Y SERVICIOS SAS INBISER SAS** con NIT. 900.782.322, por medio de su representante legal suplente **DEIBIT MAURICIO LOZANO GRIMALDO** con C.C. 14.136.217 y **P Y Z INVERSIONES COMERCIALES LTDA** con NIT. 830.133.430, por medio de su representante legal suplente **FABIO CASTELLANOS TORRES** con C.C. 14.225.175; para el predio ubicado en la Manzana Q1 Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-211400 y ficha catastral 01-13-0042-0009-000**, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda Multifamiliar VIS y VIP, en un área total de lote de 9.344,10m², distribuidos así:

DESCRIPCION	AREA (m²)	AREA (m²)
AREA TOTAL		**9.344,10**
Área Total Afectaciones Viales		**657,97**
Carrera 23 Sur	381,39	
Calle 91	70,91	
Carrera 24 Sur	205,67	
Área Útil para vivienda		**8.686,13**
Área para VIP (20%)	1.737,23	
Área Propuesta para VIP		**1.737,47**
Área Propuesta a VIS		**6.948,66**

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto JAVIER VAQÚIRO con Matrícula Profesional No. 25700-38840, **con la anotación efectuada por el curador urbano, en cuanto a eliminar del cuadro de áreas la palabra, "exigida".**

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

Parágrafo 2.- El plano urbanístico hace 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 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo 5.- Que según lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Parágrafo 6.- El titular de la presente licencia incurrirá en las sanciones urbanísticas a que haya lugar conforme a lo señalado en el literal A, B, C y D del Artículo 135 - *Comportamientos contrarios a la integridad urbanística* - Ley 1801 de 29 de Julio de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia".

Parágrafo 7.- De acuerdo a lo establecido en la Circular No. 00015 del 20 de marzo de 2019, por la cual se "*Aclara la norma aplicable al uso industrial de cobertura local, usos compatibles y prohibidos de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué*": "*Las actividades que se desenvuelven dentro del suelo urbano con relación a la industria de bajo impacto –cobertura local se acogerán a lo dispuesto en la siguiente tabla, así:*

INDUSTRIA BAJO IMPACTO COBERTURA LOCAL	
Uso Principal	Industria de bajo impacto cobertura Local
Uso Compatible	Comercio y Servicios cobertura Local / Residencial Secundario
Uso Condicionado	Comercio y Servicios de cobertura Sectorial
Uso Prohibido	Residencial Primario

Artículo 2.- Otorgar licencia a las Sociedades **INVERSIONES BIENES Y SERVICIOS SAS INBISER SAS** y **P Y Z INVERSIONES COMERCIALES LTDA** que en adelante se llamarán **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 urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Sistema de Agrupación Vivienda Multifamiliar.
2. Número de lotes: 1 lote destinado a vivienda VIS y VIP.
3. Perfiles de vías:

Vía	Antejardín	Andén	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	Andén	Antejardín	Total
Calle 91 Sur entre Carrera 23 Sur y Carrera 24 Sur **Carrera 24 Sur entre Calle 91 y Canal la Serna**	2.00	1.00	1.00	6.00	1.00	1.00	2.00	14.00
Carrera 23 Sur	3.00	2.00	3.00	10.00	3.00	2.00	3.00	26.00

Artículo 3.- La presente licencia tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo-, para lo cual, la misma deberá ser solicitada dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a su vencimiento, adjuntando comunicación del constructor responsable en la que certifique la iniciación de la obra.

Artículo 4.- El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil ARIEL FELIPE RODRIGUEZ VARGAS con Matrícula Profesional No. 70202-264955, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables.

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

a) Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2353 de Diciembre 03 de 2015.
b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente
c) 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.

d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD" a los que hace referencia la Resolución 0472 del 05 de Marzo del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituta, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
e) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
f) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
g) 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.
h) 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
i) 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.
j) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.
k) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.
l) La escritura correspondiente a las áreas públicas objeto de cesión al Municipio de Ibagué, deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo, según lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 del 2015.
m) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de Diciembre de 2014.
n) Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, cuando ello aplique.

Articulo 6.- 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 7.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la licencia 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 926 de 2010 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; 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 urbanísticas, arquitectónicas, estructurales 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 periódico de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los seis (06) días del mes de agosto de 2019.

Arq. LUIS EDUARDO GARCIA RAMIREZ
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 26 AGO 2019 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

ARIEL FELIPE RODRIGUEZ VARGAS
C.C. 1.110.507.679
Apoderado

El notificador

ZULIM ZANIR MONCADA GONZALEZ

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE
Arq. LUIS EDUARDO GARCIA RAMIREZ
NIT. 14.237.172-8

Que el día 12 SEP 2019 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 12 SEP 2019

FIRMA: _____