RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0209

Curaduría Urbana Uno

(Junio 24 de 2020)

Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de reloteo y se concede una licencia de construcción en las modalidades de Demolición, Obra Nueva y Cerramiento y se da aprobación de piscinas

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

CONSIDERANDO:

Que AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ con C.C. 51.579.519, INGEREDES SAS con NIT. 800.058.474 y PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS con NIT. 800.053.720, radicaron bajo el No. 73001-1-19-0339 del 04 de julio de 2019, solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo para el predio localizado en la Calle 64 No. 23-001 Lote A, barrio Ambala en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-167695 y ficha catastral 01-08-0181-0001-000; así mismo solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Demolición Total en un área de 133.00 m², Obra Nueva para adelantar la edificación del proyecto denominado "VALDEPAZ", destinado a vivienda multifamiliar de interés social en conjunto cerrado conformado por cuatro (4) torres de dieciséis (16) pisos, con cubierta en teja; una (1) torre de parqueaderos, en ocho (8) pisos con sótano, semisótano y cubierta en teja, y zonas comunales, en un área total a construir de 54.753.80 m², y Cerramiento, en una longitud de 500,98ml; incluida la aprobación de piscinas, a realizar en los predios de su propiedad ubicados en la Calle 64 No. 23-001 Lote A y B, y Calle 64 No. 23-129 barrio Ambala en la ciudad de Ibagué, matrícula inmobiliaria No. 350-167695, 350-167696, 350-601 y ficha catastral 01-08-0181-0001-000, 01-08-1336-0010-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 14 de agosto de 2019.

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 numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 1203 de 2017, Articulo 3, define el Reloteo como: "*es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados*".

Que el numeral 7 del Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017, articulo 12 numeral 7, Otras Actuaciones, establece la aprobación de piscinas, como "*la autorización para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas en que se verifica el cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente*".

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 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 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 de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, haciéndose presente MARY LUZ ACEVEDO CRUZ Directora Jurídica de FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS, por medio de escrito radicado bajo el No. 2639 del 18 de octubre de 2019, en los siguientes términos:

> *"En mi condición de Directora Jurídica de la Constructora y bajo las facultades otorgadas procedo hacer uso del derecho que concede el Decreto 1077 de 2015, por lo que me permito solicitar respetuosamente, que la Constructora Forma e Imagen Arquitectos e Ingenieros S.A.S. identificada con Nit. 900479873-4, se constituya en parte dentro del proceso de la referencia, por considerar que en la actualidad se está desarrollando un edificio residencial en la calle 64 No. 23-03, el cual a futuro podría presentar algún tipo de afectación de tipo estructural y técnico en la ejecución del predio que se pretende urbanizar por parte de PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS, INGEREDES SAS".*

Que mediante oficio No. 19102012 del 23 de octubre de 2019, el Curador Urbano dio respuesta al escrito presentado por FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS, informa:

> *"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia, atentamente se da respuesta a la misma informando, que 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 urbanísticas, 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.*
>
> *En concordancia con lo anterior, se manifiesta que las Curadurías Urbanas no ejercen ningún tipo de control, vigilancia y/o visitas de inspección, a fin de verificar, calificar y/o cuantificar eventuales o presuntos daños o perjuicios a inmuebles privados, elementos constitutivos de espacio público con ocasión a la ejecución de determinada obra que cuente o no con licencia, ni constatar eventuales perjuicios a la integridad física de los vecinos colindantes o terceros; como tampoco realizar seguimientos a la ejecución de la obra con el fin de constatar que la misma se esté o se haya llevado a cabo de conformidad a lo aprobado en la licencia, ni mucho menos, tienen la facultad o competencia de realizar intervenciones o suspensiones de una determinada obra, pues para tales fines, existen autoridades de policía –inspecciones de policía- quienes deberán absolver dentro del marco de sus funciones, respetando el debido proceso, las inquietudes o quejas que se presenten a su consideración por parte de los vecinos de la comunidad presuntamente afectados.*
>
> *Adicionalmente se informa, que los procesos de construcción son de exclusivo resorte del constructor responsable y/o del titular(es) de la licencia; esto quiere decir, que serán ellos, los llamados a cumplir con todas y cada una de las medidas que permitan 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, cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD a los que hace referencia la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, dar cumplimiento*

a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes y demás obligaciones inherentes a la construcción.

Por último y en razón de lo expuesto anteriormente, se le invita a explorar acuerdos en los temas enunciados entre usted y el constructor y/o propietario del inmueble, para lo cual respetuosamente sugerimos constituir acta de vecindad -documento privado- en donde se establezca el estado actual del o los predio(s) que podrían verse afectados con la realización de la obra, anexando elementos probatorios que permitan corroborar lo informado en el acta, así mismo establecer las responsabilidades y formas de resarcimiento, como resultado estricto de la ejecución de los trabajos a desarrollar".

Que así mismo se hizo presente LUCY ORTIZ CAÑAS, -Presidenta Junta de Acción Comunal Fuente de los Rosales- por medio de escrito radicado bajo el No. 0294 del 11 de febrero de 2020, en los siguientes términos:

"De la manera más atenta, estamos solicitando información, sobre el proyecto urbanístico llamado FRONTINO; radicado con el No. 19-0339 y en construcción por el consorcio san Bonifacio integrado por Proyectamos y Edificamos e Ingeredes, que tiene como vecinos nuestra urbanización, denominada fuente de los rosales 1 y otra parte del lote está colindando con nuestro edificio adscrito a la misma urbanización,

Por lo tanto. Estamos interesados en conocer en que nos afecta o nos beneficia dicha construcción".

Que mediante oficio No. 20100252 del 20 de febrero de 2020, el Curador Urbano dio respuesta al escrito presentado por Presidenta Junta de Acción Comunal Fuente de los Rosales-, informa:

*"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia, atentamente se da respuesta a la manifestando, que la solicitud de licencia de construcción radicada con N° 73001-1-19-0399 del 04 de julio de 2019, **ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN TRÁMITE DE REVISIÓN** desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del reglamento colombiano de construcción Sismo resistente -NSR-10, a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes, tal y como lo establece el 2.2.6.1.2.2.3 del decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".*

Ahora bien, es pertinente indicar que 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 urbanísticas, 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.*

En concordancia con lo anterior, se manifiesta que las Curadurías Urbanas no ejercen ningún tipo de control, vigilancia y/o visitas de inspección, a fin de verificar, calificar y/o cuantificar eventuales o presuntos daños o perjuicios a inmuebles privados, elementos constitutivos de espacio público con ocasión a la ejecución de determinada obra que cuente o no con licencia, ni constatar eventuales perjuicios a la integridad física de los

vecinos colindantes o terceros; como tampoco realizar seguimientos a la ejecución de la obra con el fin de constatar que la misma se esté o se haya llevado a cabo de conformidad a lo aprobado en la licencia, ni mucho menos, tienen la facultad o competencia de realizar intervenciones o suspensiones de una determinada obra, pues para tales fines, existen autoridades de policía –inspecciones de policía- quienes deberán absolver dentro del marco de sus funciones, respetando el debido proceso, las inquietudes o quejas que se presenten a su consideración por parte de los vecinos presuntamente afectados.

En suma se informa, que los procesos de construcción son de exclusivo resorte del constructor responsable y/o del titular(es) de la licencia; esto quiere decir, que serán ellos, los llamados a cumplir con todas y cada una de las medidas que permitan 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, cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD a los que hace referencia la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes y demás obligaciones inherentes a la construcción.

Por último, podrá acercase a las instalaciones de la Curaduría Uno de Ibagué -con cita previa-, para que en compañía de los profesionales que integran esta oficina, absuelvan sus dudas o comentarios adicionales dentro del marco de sus competencias y funciones asignadas a su cargo".

Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual consagra que las objeciones y observaciones realizadas al proyecto se resolverán en el acto que decida la solicitud, por lo tanto, La Curaduria Urbana Uno, resuelve **NO** acoger las observaciones y/o objeciones presentadas por la Sra. Saldarriaga Muñoz en calidad de vecino colindante del predio objeto del trámite de expedición de licencia, por la razones expuestas en los oficios No. 19102012 del 23 de octubre de 2019 y No. 20100252 del 20 de febrero de 2020 , por medio de los cuales se dio respuesta a todas y cada una de las inquietudes, observaciones y objeciones presentadas.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 19100379, entregada el 31 de octubre de 2019, 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. 3047 del 11 de diciembre de 2019, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-19-0524 del 11 de diciembre de 2019.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 09 de enero de 2020.

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 el predio tiene una zona en amenaza alta por remoción en masa, en virtud de lo cual el solicitante presentó estudio de mitigación realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. con Matricula Profesional No. 25202-27735, en el que afirma que la amenaza es baja.

Que el solicitante adjuntó memorial de responsabilidad, suscrito por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. con Matricula Profesional No. 25202-27735, en el cual manifiesta "*que es viable la construcción de la edificación en el citado predio, siempre y cuando se construya las obras de mitigación que señala el estudio. En consecuencia, asumo toda la responsabilidad referente al ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano ante terceros, de cualquier responsabilidad, civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del presente estudio".*

Que el Ingeniero Civil Ingeniero Civil DUBAN ALEXIS OSPINA PERDOMO con Matricula Profesional No. 70202-220238, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Diseño Estructural de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Y en consecuencia asume la responsabilidad referente al DISEÑO ESTRUCTURAL y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del diseño.

Que el Ingeniero Civil OSCAR JAVIER ARANGO GOMEZ con Matricula Profesional No. 25202-088384, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que en cumplimiento del ACTA DE OBSERVACIONES el proyecto fue estudiado y revisado NUEVAMENTE y cumple con lo establecido en el Reglamento de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en los siguientes aspectos:

- *Avaluó de cargas utilizado.*
- *Definición de los parámenos de diseño sísmico.*
- *Procedimiento de análisis estructural empleado.*
- *Verificación de derivas y deflexiones verticales de la estructura.*
- *Procedimientos de diseño de los miembros estructurales.*
- *Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.*
- *Revisión Planos Estructurales.*
- *Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción.*
- *Seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico".*

En conclusión, el proyecto cumple a cabalidad con la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, el Reglamento NSR-10 y la Resolución No. 0017 de 2017
Así mismo declaro que no me encuentro sujeto en alguna de las incompatibilidades establecidas en el Art. 14 de la Ley 1796 de 2016".

Que el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. con Matricula Profesional No. 25202-27735, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio Geotécnico de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTECNICO O DE SUELOS y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

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 el Curador Urbano se pronuncia por este acto administrativo sobre la subdivisión del predio ubicado en el suelo Urbano – Reloteo y 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 de la ciudad de Ibagué.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas de seguridad establecidas en la Ley 1209 de 2008, su Decreto No. 0554 de 2015 y las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012, emanadas del Ministerio de la Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

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 a la demarcación de del plano topográfico No. 1011-2018-9140 del 16 de febrero de 2018 efectuada por la Secretaría de Planeación Municipal, ratificado mediante oficio 1011-2019-74433 del 26 de agosto de 2019, emitido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que el proyecto cumple con los aislamientos, demarcados en el plano topográfico aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio 1011-2018-9140 del 16 de febrero de 2018.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 20100321 radicado bajo el No. 2020-18241 del 05 de marzo de 2020.

Que igualmente y de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto Municipal No. 1000-0696 del 06 de Noviembre de 2014, "*Por el cual se define el procedimiento y se definen las competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*", la Secretaría de Planeación Municipal, no ha remitido actos administrativos de determinación del efecto Plusvalía para su respectiva exigibilidad.

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. **350-167695, 350-167696, 350-601** del 18 de junio de 2020.

Que la Directora del Grupo de Rentas de la Secretaría de Hacienda mediante oficio 1340-2020-21753 del 10 de junio de 2020, certifica que "*AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ identificado con C.C. 51.579.519 allego Certificado de Estratificación No. 1220-20223 de 30 de mayo de 2020 expedido por Planeación Municipal, en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 01-08-0181-0001-000, 01-08-1336-0010-000, está en un sector con estrato Tres (3) Medio - Bajo. De la misma manera el peticionario allegó la certificación a través de la cual acredita que la construcción del nuevo edificio o la refacción de los existentes, conforme a la licencia que ha solicitado, corresponde a los programas y soluciones de vivienda de interés prioritaria y/o vivienda de interés social, por lo cual se encuentra exento del pago del impuesto de delineación urbana en los términos del literal c) del artículo 2 del Acuerdo 010 de 2009.*

Que no se exigió la acreditación del pago de impuesto de delineación urbana, en cuanto a la aprobación de la piscina, considerando que la misma, no corresponde a una edificación de conformidad con lo establecido en el artículo primero del Acuerdo 010 del 19 de mayo de 2009 el cual fue reglamentado mediante Decreto 1-0344 del 09 de junio de 2009 y Modificado por el Acuerdo 0001 del 14 de febrero de 2017.

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 Subdivisión en la Modalidad de Reloteo** a **AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ** con C.C. 51.579.519, **INGEREDES SAS** con NIT. 800.058.474 y **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS** con NIT. 800.053.720, para el predio localizado en la Calle 64 No. 23-001 Lote A barrio Ambala en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-167695 y ficha catastral 01-08-0181-0001-000**, con un área de lote 9.165,87 m², para generar DOS (2) lotes así:

LOTE	ÁREA (m²)
Lote A	446,82
Lote B	8.719,05
TOTAL	**9.165,87**

Parágrafo 1.- El plano aprobado de la subdivisión hace parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 2.- El plazo otorgado para adelantar la subdivisión de que trata el artículo 1 de la presente resolución, será de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refiere los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 1197 de 2016, Articulo 5.

Artículo 2.- Autorizar a **AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ** con C.C. 51.579.519, **INGEREDES SAS** con NIT. 800.058.474 y **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS** con NIT. 800.053.720, para adelantar la **Demolición Total de la edificación existente** con un área de 133.00 m², ubicada en la Calle 64 No. 23-001 Lote A y B y Calle 64 No. 23-129 barrio Ambala la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-167695, 350-167696, 350-601 y ficha catastral 01-08-0181-0001-000, 01-08-1336-0010-000**.

Artículo 3.- Otorgar a **AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ** con C.C. 51.579.519, **INGEREDES SAS** con NIT. 800.058.474 y **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS** con NIT. 800.053.720, **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva** para adelantar la edificación del proyecto denominado "*VALDEPAZ*", destinado a vivienda multifamiliar de interés social en conjunto cerrado conformado por cuatro (4) torres de dieciséis (16) pisos, con cubierta en teja; en un área de 38.698,00m²; una (1) torre de parqueaderos, en ocho (8) pisos con sótano, semisótano y cubierta en teja, en un área de 15.401,48m²; y zonas comunales -portería, salón social, administración, cuarto de basuras-, en un piso con cubierta en teja, en un área de 654,32 m²; **para un área total a construir de 54.753.80m²**; con ocho (8) apartamentos por piso, para un total de quinientos doce (512) apartamentos; quinientos veintisiete (527) parqueaderos privados, cincuenta y dos (52) parqueaderos para visitantes y cuatro (4) para personas con movilidad reducida; treinta y dos (32) parqueaderos privados para motos y veintiocho (28) para visitantes; ciento veinte (120) celdas para bicicletas, y **Cerramiento**, en una longitud de 500,98ml. El proyecto está ubicado en la Calle 64 No. 23-001 Lotes B –Lote B producto del Reloteo aprobado-, y Calle 64 No. 23-129 barrio Ambala en la ciudad de Ibagué, con un área total de lote de 16.613,18 m², y un área útil de 14.500,93 m², índice de ocupación de 0.32; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-167695, 350-167696, 350-601 y ficha catastral 01-08-0181-0001-000, 01-08-1336-0010-000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto CARLOS ALBERTO CABRERA CORTES con Matrícula Profesional No. 25700-20844, diseño estructural y de los elementos no estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil DUBAN ALEXIS OSPINA PERDOMO con Matricula Profesional No. 70202-220238, estudio de suelos y de Mitigación de riesgo del Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, Revisor Estructural Independiente, el Ingeniero Civil OSCAR JAVIER ARANGO GOMEZ con Matricula Profesional No. 25202-088384, **con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano, en cuanto a indicar en el cuadro de áreas, el área a demoler, "133.00 m²" y corregir el número de parqueaderos.**

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.- 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.- 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 6.- El titular de la presente licencia se obliga a acoger de manera integral lo dispuesto en el estudio de evaluación del riesgo realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735.

Parágrafo 7.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución

Parágrafo 8.- El titular de la presente licencia deberá construir andenes en los sectores de colindancia con las vías públicas, las cuales tendrán las características definidas en la demarcación de niveles y paramento, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 70 numeral 4 del Acuerdo 009 del 19 de febrero del 2002.

Parágrafo 9.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, los apartamentos con estas características de diseño estarán ubicados en la Torre 1 -cinco (5) apartamentos-.

Parágrafo 10.- El titular de la presente licencia, será el responsable de que se respete el área libre de reserva vial de 750,78m², demarcados en planos, en forma simultánea con la ejecución del proyecto aquí autorizado, so pena de la aplicación de las sanciones de Ley por parte de las autoridades competentes.

Parágrafo 11.- La licencia de construcción, en las modalidades de demolición, obra nueva y cerramiento, de que trata los artículos segundo y tercero de la presente resolución, 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.- Autorizar a la **AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ** con C.C. 51.579.519, **INGEREDES SAS** con NIT. 800.058.474 y **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS** con NIT. 800.053.720, para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscina del proyecto denominado "*VALDEPAZ*", ubicado en Calle 64 No. 23-001 Lotes B –Lote B producto del Reloteo aprobado-, y Calle 64 No. 23-129 barrio Ambala en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-167695, 350-167696, 350-601 y ficha catastral 01-08-0181-0001-000, 01-08-1336-0010-000,** de acuerdo con los planos arquitectónicos elaborados por el Arquitecto CARLOS ALBERTO CABRERA CORTES con Matrícula Profesional No. 25700-20844, diseño estructural con sus memorias de cálculo del Ingeniero Civil DUBAN ALEXIS OSPINA PERDOMO con Matricula Profesional No. 70202-220238, estudio de suelos del Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matrícula Profesional No. 25202-27735, planos de sistemas

eléctricos y diseño hidráulico para piscinas elaborado por el Ingeniero Civil JOAQUIN ALBERTO ALVAREZ DELGADILLO con Matrícula Profesional No. 70202142664.

Parágrafo 1.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y los planos aprobados por ésta, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo 2.- Los planos (*arquitectónicos, técnicos y estructurales*) y memorias de cálculo, harán parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 3.- La presente autorización tendrá una vigencia de dieciocho (18) meses plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 12 numeral 10 Parágrafo 3 del Decreto 1203 de 2017.

Artículo 5.- El constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS con Matrícula Profesional No. 25202-221925, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, y deberá responder porque la construcción de la piscina se ejecute de acuerdo con lo establecido en las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 6.- 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) Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
f) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
h) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
i) Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
j) 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.

k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
l) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
m) Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
n) Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015 "*Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los paramentos y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones*", expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cuanto a los porcentajes de ahorro en agua y energía, y la aplicación de las medidas de construcción sostenible.
o) Cumplir con la norma técnica RETIE.
p) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
q) 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.
r) 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.
s) 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.
t) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó 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.
u) Adicionalmente, las edificaciones que permitan superar más de 2000m² de área construida, independiente de su uso, deberán someterse a supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 –Modif. Art. 4 Ley 1796 de 2016 y decretos reglamentarios.
v) Cumplir en lo pertinente con lo establecido en la demarcación de normas urbanísticas establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio 1011-2018-9140 del 16 de febrero de 2018.
w) Cumplir con lo establecido para el Programa de Arqueología Preventiva de acuerdo con el parágrafo 4, artículo 55 de Decreto 763 de 2009, "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material.
x) Construir la(s) piscina(s) objeto de la presente licencia bajo los diseños establecidos en los planos que hacen parte integral de la misma y demás normas de seguridad para piscinas establecidas en la Ley 1209 de 2008, su decreto reglamentario No. 0554 del 27 de marzo de 2015 y a las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012 emanadas del Ministerio de la Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
y) Que el constructor responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

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, 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).

Artículo 11.- Comunicar a la Secretaría de Hacienda Municipal, lo relacionado con la posible 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, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veinticuatro (24) días del mes de junio de 2020.

Arq. LUIS EDUARDO GARCIA RAMIREZ
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

24 JUL 2020
AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ
C.C. 51.579.519

GUSTAVO ADOLFO FAJARDO ARBELAEZ 24 JUL 2020
C.C. 14.241.863
INGEREDES SAS

24 JUL 2020
CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS
C.C. 1.018.414.424 14'23C4=3
PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS

El notificador

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

MARY LUZ ACEVEDO CRUZ
Directora Jurídica de FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS
Colindante

16 JUL 2020

LUCY ORTIZ CAÑAS
Presidenta Junta de Acción Comunal Fuente de los Rosales-
Colindante

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo

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

Que el día 10 SEP 2020 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 11 SEP 2020

FIRMA: _____

Curaduría Urbana Uno

Arq. Luis Eduardo García Ramírez
Curador Urbano No. 1

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO REMITIDO A
Mary Luz Acevedo Cruz EL DIA 14/08/2020
CONFORME AL REPORTE DE ENVIO VIA CORREO ELECTRONICO ANEXO AL
EXPEDIENTE.

EN CONSTANCIA FIRMA

CARGO Secretaria