



(Julio 08 de 2015)

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

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad CONSTRUCCIONES VARSOVIA SAS con NIT. 800.052.173-0, por intermedio de su representante legal señor DARIO ESPINOSA CUELLAR con C.C. 19.494.727, radicó bajo el No. 73001-1-15-0153 del 27 de Marzo de 2015, solicitud de licencia para adelantar la construcción de una edificación en tres pisos con cubierta en placa destinada a la sede social del conjunto "TORRES DE VARSOVIA", en un área total a construir de 227.45 m², a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 10 Sur Calle 66 A -70 del barrio Varsovia en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 8,203.21 m², matrícula inmobiliaria No. 350-186492 y ficha catastral 01-13-0212-0003-000.

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 la señora DOLLY MONTAÑA VILLALOBOS, Administradora del Conjunto Cerrado Torres de Varsovia, mediante escrito radicado en este despacho bajo el No. 0759 del 17 de Abril de 2015, en el cual manifiesta lo siguiente:

"Yo, Dolly Montaña Villalobos, en calidad de Administradora del Conjunto Torres de Varsovia como consta en la Resolución No. 059 del 20 de Febrero de 2013 de la Alcaldía de Ibagué "Oficina Jurídica", y con el fin de constituirme en parte dentro del trámite de la Solicitud de licencia "CONSTRUCCION OBRA NUEVA SEDE SOCIAL CONJUNTO TORRES DE VARSOVIA" y en atención a la carta de fecha 30 de Marzo de 2015, nos permitimos presentar observaciones:

1. La Dirección del predio: K 10 S C 66 A-70 AZA Barrio Varsovia, no corresponde al Conjunto Cerrado Torres de Varsovia P.H., la correcta es Cra. 6 A Sur No. 58-150.
2. La Construcción Sede Social Conjunto Torres de Varsovia se está realizando dentro del Conjunto. Adjunto fotos.
3. La Constructora Construcciones Varsovia, citó a Asamblea Extraordinaria de Copropietarios el 1 de Octubre de 2014 donde presentó una nueva propuesta de Salón Comunal, aprobando los Asambleístas lo autorizado en la Licencia de Construcción Resolución No. 73001-1-08-0094 de fecha 16 de Abril de 2008, dicha licencia incluye:
 - Salón de Eventos de 195.51 m² de cabida.
 - Oficina de Administración con 20.61 m² de cabida.

La Curaduría confirma que la Construcción nueva sede social corresponde a un área aproximada de 315.99 m², pero, con base en la Resolución No. 73001-1-08-0094 de fecha 16 de Abril de 2008, solicitamos se garantice al Conjunto de Varsovia lo siguiente:

- El área de cabida allí contemplada.
- El salón se construirá en la pendiente de acceso a las torres, agradecemos revisar la altura adecuada para ejecutar este proyecto que permita acceso de trasteos.

Que mediante oficio No. 0720 del 11 de Mayo de 2015, este despacho dio respuesta al escrito presentado por la señora MONTAÑA VILLALOBOS, realizando las siguientes aclaraciones y precisiones:

1. En relación con la dirección del predio objeto del trámite de licencia, se evidencia dentro del expediente que la dirección consignada en el Formulario Único Nacional coincide con la dirección que reporta el recibo de impuesto predial del año 2015 (K 10S C 66 A 70 A.Z.A). No obstante, en la revisión realizada a la solicitud se le requiere al titular

M

(Julio 08 de 2015)**Por la cual se concede una licencia de construcción – obra nueva**

de la licencia la actualización de la nomenclatura del predio, requerimiento que se le informara al solicitante a través del acta de observaciones de que habla el artículo 32 del 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." ante lo cual es pertinente precisar que – la enunciada acta - actualmente se encuentra en trámite de elaboración.

2. En ese orden de ideas, a la Curaduría Urbana Uno, conforme al ordenamiento jurídico, le compete estudiar, tramitar y expedir las licencias, luego de revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes, así como lo establece el artículo 31 del decreto 1469 de 2010. Los trabajos de obra o procesos constructivos que se estén realizando en la copropiedad, son de exclusiva responsabilidad del constructor o firma constructora.
3. Esta Curaduría, le informa que la Licencia de Construcción aprobada por medio de Resolución N° 73001-1-08-0094 del 16 de abril de 2008, se otorgó con una vigencia de 2 años, contados a partir de la fecha ejecutoria, lo que significa que a la fecha esta resolución no se encuentra vigente. Ahora bien, los diseños que sea han presentado en este nuevo trámite de licencia, son los que -previo acuerdo de los copropietarios del conjunto- se han aprobado para su realización por parte del constructor responsable.
4. Por otro lado, es importante precisar que dentro de la revisión al proyecto este despacho garantizara que se tendrá en cuenta lo preceptuado en el acuerdo 009 del 2002 que en el artículo 181 establece:

"ALTURA DE ENTREPISO: La altura libre medida entre el piso terminado y el cielorraso, la cual será como mínimo de dos metros con treinta centímetros (2.30 m)."

Así mismo, en el numeral 1 del artículo 304 del acuerdo 823 del 2014 "Por El cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones" estipula lo siguiente:

"1. La altura libre entre placas de piso para usos de vivienda, institucional y servicios será como mínimo de dos metros con treinta centímetros (2,30mts)."

Por lo anteriormente expuesto, la altura entre los pisos a construir de la zona común no podrá ser inferior 2.30 mts y la misma - de manera específica para este proyecto - será la concertada entre el proyectista y la copropiedad, la cual en todo caso deberá estar claramente definida en los respectivos planos que hacen parte integral de la solicitud de licencia.

Que el solicitante presentó una fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada en cumplimiento de lo establecido en el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que posteriormente, la señora DOLLY MONTAÑA VILLALOBOS, Administradora del Conjunto Cerrado Torres de Varsovia, mediante escrito radicado bajo el No. 0981 del 13 de Mayo de 2015, manifiesta lo siguiente:

"En atención a su carta de fecha 11 de Mayo de 2015, me permito presentar la siguiente observación:

Teniendo en cuenta que el proyecto salón comunal se construirá en la pendiente de acceso a las torres y que éste corresponde a una construcción elevada, es nuestro interés y preocupación que la Curaduría Numero Uno nos confirme la altura autorizada para que los vehículos con trasteos puedan pasar sin dificultad y desde qué punto se deba tomar.

Anexo fotos.

Nota: La altura suministrada por ustedes en el escrito del 11 de Mayo corresponde a entresijos y no a la mencionada en nuestra carta de fecha 17 de Abril de 2015".

(Julio 08 de 2015)

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

Que mediante oficio No. 0875 del 02 de Junio de 2015, este despacho dio respuesta al escrito presentado por la señora MONTAÑA VILLALOBOS, realizando las siguientes aclaraciones y precisiones:

1. La Curaduría Urbana Uno, le informa que en la actualidad en nuestro ordenamiento jurídico, no existe hasta el momento una disposición normativa de carácter urbanístico que establezca de forma específica la altura "autorizada para que los vehículos con trasteos puedan pasar sin dificultad", razón por la cual este despacho no puede emitir pronunciamiento alguno en sentido de establecer o no una altura mínima o máxima que garantice el paso de trasteos al interior de una determinada copropiedad.
2. Se reitera, que los diseños que sea han presentado en este nuevo trámite de licencia, son los que -previo acuerdo de los copropietarios del conjunto- se han aprobado para su realización por parte del constructor responsable.
3. Por otro lado, es importante precisar que quien ejecute la obra deberá tener en cuenta lo preceptuado en el acuerdo 009 del 2002 que en el artículo 181 establece:

"ALTURA DE ENTREPISO: La altura libre medida entre el piso terminado y el cielorraso, la cual será como mínimo de dos metros con treinta centímetros (2.30 m)."

Así mismo, en el numeral 1 del artículo 304 del acuerdo 823 del 2014 "Por El cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones" estipula lo siguiente:

"1. La altura libre entre placas de piso para usos de vivienda, institucional y servicios será como mínimo de dos metros con treinta centímetros (2,30mts)."

Por lo anteriormente expuesto y en la seguridad de exigir - en el marco de mis competencias - al proyecto la aplicación de las exigencias normativas vigentes, la altura entre los pisos a construir de la zona común no podrá ser inferior 2.30 mts, contados desde el punto más bajo y la misma - de manera específica para este proyecto - será la concertada entre el proyectista y la copropiedad en respuesta al análisis realizado en procura de su funcionamiento espacial y la cual en todo caso deberá estar claramente definida en los respectivos planos que hacen parte integral de la solicitud de licencia.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No. 0681, de fecha 05 de Mayo de 2015, entregada el 06 del mismo mes y año, en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

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

Que en la escritura pública No. 2692 del 03 de Julio de 2008 de la Notaría Primera de Ibagué, mediante la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Cerrado Torres de Varsovia, en su artículo setenta y cinco, menciona: "Disposiciones Transitorias, la actual propietaria del conjunto la sociedad CONSTRUCCIONES VARSOVIA LIMITADA o a quienes ella autorice, podrán construir, las siguiente etapas del conjunto cerrado Torres de Varsovia, previa obtención de la licencia de construcción, por lo cual los copropietarios del conjunto cerrado Torres de Varsovia se adhieren y reconocen dicho derecho. Para este único caso no se requiere la autorización de la Asamblea".

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.

(Julio 08 de 2015)

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

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 predio motivo de la presente solicitud, proviene de un proceso urbanístico con licencia expedida mediante resolución No. 73001-1-07-0318, acto administrativo debidamente ejecutoriado, es decir que el mismo constituye una situación jurídica de contenido individual que se encuentra en firme con anterioridad a la vigencia de la resolución No. 2366 del 29 de septiembre de 2009 emanada de CORTOLIMA, por lo cual, ésta no aplica, de conformidad con lo establecido en su artículo 8, y es viable el otorgamiento de la licencia solicitada.

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 y la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones de la ciudad de Ibagué a la resolución No. 73001-1-07-0318 del 26 de Octubre de 2007 "Por medio de la cual se concede una licencia de urbanismo" expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que el solicitante presentó copia de la factura No. 2257424910 cancelada en el banco de Occidente el día 08 de Julio 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.- Otorgar licencia a la sociedad **CONSTRUCCIONES VARSOVIA SAS** con NIT. 800.052.173-0, por intermedio de su representante legal señor **DARIO ESPINOSA CUELLAR** con C.C. 19.494.727, para adelantar la construcción de una edificación en tres pisos con cubierta en placa destinada a la sede social del conjunto "TORRES DE VARSOVIA", en un área total a construir de 227.45 m², con un índice de ocupación del 27.95%, a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 10 Sur Calle 66 A -70 del barrio Varsovia en la ciudad de Ibagué, con un área de 8,203.21 m², **matrícula inmobiliaria No. 350-186492 y ficha catastral 01-13-0212-0003-000**, de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto **JULIO A. SIERRA MARTINEZ** con Matrícula Profesional No. 854, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil **NICOLAS TORRES DIDYME-DOME** con Matrícula Profesional No. 25202-10824 y estudio de suelos del Ingeniero Civil **LEONARDO VALDERRAMA** con Matrícula Profesional No. 70202084765, y con las correcciones efectuadas en rojo por el Curador Urbano:

En el cuadro de áreas:

- Corregir el área del lote.
- Corregir el área construida en primer y tercer piso.
- Indicar en los rótulos de los planos arquitectónicos, la dirección del predio.

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

Artículo 3.- El constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto JULIO A. SIERRA MARTINEZ con Matrícula Profesional No. 854, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo al Decreto 0823 del 23 de Diciembre de 2014 "Por el cual se adopta la revisión y ajuste Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones", 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 4.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- a) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c) Cumplir con la obligación legal de afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar, al Sistema General de Seguridad Social en Salud y que en virtud de lo establecido en el Artículo 25 del Decreto 1703 de 2002, los trabajadores pondrán en conocimiento del Curador Urbano Uno 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.

(Julio 08 de 2015)

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

- n) Mantener libre el Espacio Público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.

Artículo 5.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de la obra o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 33 de 2010; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Decreto 0823 del 23 de Diciembre de 2014 y/o normas complementarias, este permiso será suspendido y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 6.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 7.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, para ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación y/o publicación correspondiente.

Artículo 8.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutive del presente Acto Administrativo, en un medio masivo de comunicación social hablado o escrito de amplia divulgación en la ciudad de Ibagué (Art. 73 CPACA.).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

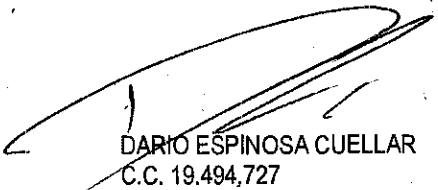
Expedida en Ibagué, a los ocho (08) días del mes de Julio de 2015.

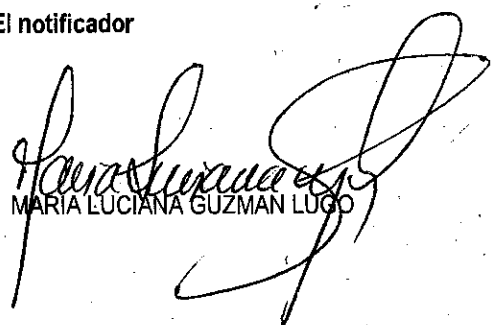

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 16 JUL. 2015 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

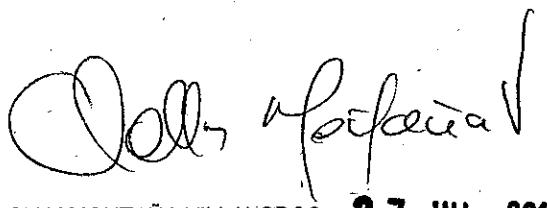
El notificador


DARIO ESPINOSA CUELLAR
C.C. 19.494.727
Representante Legal
CONSTRUCCIONES VARSOVIA SAS


MARIA LUCIANA GUZMAN LUGO

(Julio 08 de 2015)

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



DOLLY MONTAÑA VILLALOBOS 27 JUL. 2015
Administradora del Conjunto
Cerrado Torres de Varsovia

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

Que el día 1 AGO. 2015 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 12 AGO. 2015

FIRMA:

