RESOLUCION NÚMERO 73001-1-15-0245

Curaduría Urbana Uno

(Agosto 11 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, el Decreto 1469 de 2010 y el Decreto 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad PCQ CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT. 900.802.124-1 por intermedio de su representante legal PABLO CESAR QUIMBAYO OSORIO con C.C. 93.406.524, radicó bajo el No. 73001-1-15-0037 del 28 de Enero de 2015, solicitud de licencia para adelantar la construcción de una vivienda multifamiliar en seis (6) pisos con sótano y cubierta en teja, en un área total a construir de 2,144.90 m², a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 7 No. 38-63 - Manzana A Lote 1, Conjunto Campestre Los Cambulos, Barrio Restrepo en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 400.86 m², matrícula inmobiliaria No. 350-103299 y ficha catastral 01-08-0010-0382-000.

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 de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo No. 775 del 02 de Febrero de 2015 de las Curadurías Urbanas de Ibagué, considerando que el correo certificado devolvió la citación del MULTIFAMILIAR CARACOLI, 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 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 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. 0240 del 12 de Febrero de 2015, la aclaración a diferentes inquietudes planteadas frente al Conjunto Residencial Los Cambulos.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante auto No. 73001-1-15-0075 del 12 de Febrero de 2015, suspendió los términos que tiene para la revisión del proyecto, hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal se pronuncie sobre dicha consulta, respuesta radicada en este despacho bajo el No. 0351 del 25 de Febrero de 2015, fecha en la cual se reiniciaron los términos con que cuenta el Curador Urbano para la revisión del proyecto

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No. 0324 de fecha 27 de Febrero de 2015, entregada el 17 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. 0882 del 04 de Mayo de 2015, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-15-0219 del 04 de Mayo de 2015.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 26 de Mayo de 2015, dentro de las cuales se anexa escrito en el cual solicita la modificación de la descripción del proyecto, el cual queda "Construcción obra nueva para vivienda multifamiliar en siete (7) pisos con sótano y cubierta en teja".

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 nuevamente 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. 793 del 09 de Junio de 2015, considerando que el correo certificado devolvió la citación del MULTIFAMILIAR CARACOLI, 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 nuevamente 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 de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, haciéndose presente las señoras MARIA DOLLY MONROY MORA, MELIDA LISETH CASTAÑO RIVERA y ENEIDA CASTRO DE CONCHA y el señor LUIS FRANCISCO CASTAÑO PERDOMO, por medio de un escrito radicado en este despacho bajo el No. 1442 del 06 de Julio de 2015, en el cual manifiestan lo siguiente:

"De manera cordial nos dirigimos a Usted como terceras personas Interesadas, para realizar objeciones y observaciones al otorgamiento de la Licencia de Construcción tramitada por el P.C.Q. CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT. 9008021241 -Pauto Cesar Quimbayo, y en lo referente a la aplicación de la normatividad jurídica, urbanística edificabilidad o estructural, de conformidad con el artículo 30 del Decreto 1469 de 2010.

Identificación del inmueble donde se pretende realizar el proyecto de urbanismo en el Conjunto Campestre Los Cámbulos Cra. 7 No. 38-63 en Ibagué:

MANZANA A - LOTE UNO (1): Tiene un área aproximada de cuatrocientos metros cuadrados ochenta y seis metros cuadrados (400,86 m2) y se alindera así: "Por el Norte, en longitud de diecinueve metros cincuenta centímetros (19,50 m2), con la vía peatonal de por medio y lote número dos (2) de la manzana B de la agrupación; Por el Sur, en longitud de diecinueve metros cuadrados con ochenta centímetros (19,80m2), con carrera séptima (7ª); Por el Oriente, en longitud de dieciocho metros cuadrados con sesenta centímetros (18,60m2), con predios propiedad de la urbanización Multifamiliares "Caracolí" Identificado con la matrícula inmobiliaria número 350-0103299. Ficha Catastral 01-08-0010-0382-000.

Como ya lo sabe su despacho: La Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, mediante Resolución 1082 de Diciembre 7 de 1989 concedió Licencia de Construcción de cincuenta y un (51) casas unifamiliares y altillo en un lote de propiedad en un loe de propiedad de la Asociación Condominio Residencial de Profesionales de la Universidad del Tolima (CONPROUT), ubicado en el Condominio tos Cámbulos, Lotes 2 a 28 y 30 a 53, según planos arquitectónicos diseñados por la arquitecta Mabel Patricia Díaz y aprobados por la Planeación Municipal, y estudio de suelos hecho por el Ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas, estableciendo que, dicha documentación cumple con las Normas Mínimas requeridas para conceder la Licencia de Construcción, resoluciones que no han sido derogadas a la fecha.

Es importante dejar en claro que mediante Oficio de fecha 23 de diciembre de 1992 el representante legal de CONPROUT, presenta ante la Secretaria de Planeación Municipal el Proyecto de Reglamento de vivienda, del condominio residencial Los Cámbulos a ejecutar en cada una de los cincuenta y un (51) lotes o unidades privadas, donde sobresalen aspectos Importantes de orden urbanístico, edificabilidad y de estructura, que tienen que ver con

Altura del Inmueble, aislamientos, voladizos, índices de ocupación, índice de Construcción; y, sobre todo el tipo de construcción en cada unidad de vivienda del condominio, sobresaliendo, para este caso, la prohibición expresa, legal y reglamentaria de construir en el conjunto cerrado los Cámbulos, inmuebles por fuera de las característica señaladas, es decir, casa unifamiliar con una posible solución de altillo si fuere un piso o bifamiliar.

Así mismo mediante resolución No. 0145 del 7 de febrero de 1993, la oficina de planeación municipal concede nueva Licencia a la resolución No. 1035 de 24 de noviembre de 1989, la cual aprobó la modificación y actualización de los planos de loteo del condominio Los Cámbulos y, concede el permiso para acometer Obras de Urbanismo.
Esta resolución No ha sido modificada por ninguna autoridad competente.

Las construcciones que se realicen diferentes a lo que establece, el estudio inicial del suelo, colocarían en 'grave riesgo la sostenibilidad y estabilidad el terreno o suelo, ya que en él se encuentran áreas de relleno con diferentes materiales como lo certifica el informe del Ingeniero Civil Luis Fernando Orosco Rojas de la Compañía Ingenieros Consultores Suelos y cimentaciones de Bogotá de fecha de Septiembre 22 de 1989 y como lo debe manifestar los dos intentos de estudios de suelos que ha venido a realizar la constructora en los últimos tres meses del año en curso.

Nuevamente se le informa que el colapso de los Servicios Públicos Domiciliarios es inminente puesto que la carga eléctrica contratada, las acometidas de los servicios de acueducto, alcantarillado e hidrosanitarios junto con las acometidas están calculados únicamente para vivienda Unifamiliar o Bifamiliar.

Como se muestra la fotografía No. 1 y No. 2, la constructora P.C.Q. CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT. 9008021241.- Paulo Cesar Quimbayo. Hasta el momento no ha colocado la valla de aviso de Solicitud de Licencia de Construcción para poder relacionarla en este escrito, requisito legal indispensable en este trámite, así que tenemos desconocimiento del proceso que se lleva a cabo con esta solicitud a lo cual queremos que Usted nos Informe al respecto.
Acogiéndonos a la Ley 675 de 2001 se ha realizado el pasado 28 de marzo Asamblea General Extraordinaria para la reglamentación de la Propiedad Horizontal en el Conjunto Cerrado Campestre Los cámbulos, cual ante su despacho se ha radicado el pasado cinco (O5) de junio (06) del año en curso, Factura de Venta No. 0760, Número de Radicación 15-0286 para el visto bueno y aprobación de la propiedad horizontal, con todos los requisitos Que exige la Ley.

Así mismo la documentación que reposa en la Secretaria de Planeación Municipal es contundente para fundamentar este caso de reglamentación 'para el Conjunto Campestre Los Cámbulos, la planeación urbana junto con las curadurías deben cumplir principios rectores por las cuales fueron constituidas como la verificación de la función social y ecológica la propiedad, La prevalencia del interés general sobre el particular, para el caso de nosotros los propietarios qué deseamos constituimos como propiedad horizontal en el Conjunto Campestre los Cámbulos, y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

De acuerdo a lo anterior solicitamos que al momento del otorgamiento de licencias y para este caso, tenga en cuenta las resoluciones expedidas por Planeación. Municipal especialmente la No. 0145 del 17 de febrero de 1993 donde se dio la aprobación del conjunto campestre los Cámbulos, determinando las zonas libres de aislamiento que deben conservarse en cada predio de propiedad privada/ que según la siguiente fotografía del proyecto del Lote No. 1 expuesta en la Internet no deja respeta nada de la norma, esto también lo sustenta los planos aprobados en la Secretaria Radicado No. 662 del 22 de enero de 1993 como muestra la siguiente foto No. 3

Las siguientes fotografías No. 4 y No. 5, son las expuestas en Internet del proyecto de P.C.Q. CONSTRUCCIONES S.A.S. Niel-. 9008021241 Paulo Cesar Quimbayo. El cual no contamos en el conjunto con el aviso de solicitud de Vivienda, y va en contravía con lo establecido en el Proyecto Urbanístico para el Conjunto Campestre los Cambulos.

En el plano que reposa en Planeación Municipal de Ibagué y que sustenta la anterior resolución, se observa una franja verde de los perfiles viales, es decir hay una zona de protección ambiental, así como también se establece la zona privada no construible que está claramente determinada en dicho plano. Por consiguiente solicitamos que se abstenga de conceder y, por lo tanto, negar la licencia solicitada para la construcción de obra nueva de la Construcción tramitada por P.C.Q. CONSTRUCCIONES SAS. Nit. 9008021241 -Paulo Cesar Quimbayo, y, de ser el caso, hacia el futuro por analogía, a cualesquier otra persona natural o Jurídica que así lo solicite".

Que mediante oficio No. 1215 del 27 de Julio de 2015, este despacho dio respuesta al anterior escrito, dándole claridad a las señoras MONROY MORA, CASTAÑO RIVERA, CASTRO DE CONCHA y al señor CASTAÑO PERDOMO, sobre las inquietudes planteadas, en los siguientes términos:

1. La resolución N° 1082 del 07 de diciembre de 1989 "Por la cual se concede Licencia de Construcción" establece en su artículo N°1 "*Conceder Licencia de Construcción por el término de UN (1) AÑO contado a partir de la fecha el señor MIGUEL ANTONIO OSPINA representante legal de la ASOCIACIÓN CONDOMINIO RESIDENCIAL DE PROFESIONALES DE LA UNIVERSIDAD DEL TOLIMA CONPROUT, para que ejecute en el lote de su PROPIEDAD, ubicado en el CONDOMINIO LOS CAMBULOS LOTES 2 a 28 y 30 a 53. Construcción de cincuenta y un casas (51) UNIFAMILIARES DE UN (1) PISO, Y ALTILLO. ESTA OBRA DEBE SER DIRIGIDA POR UN ARQUITECTO O UN INGENIERO*". Con el término enunciado "*Un 1 AÑO*" es claro que la licencia de construcción N° 1082 del 07 de diciembre de 1989 NO ESTA VIGENTE.

2. Ahora bien, el documento al que aluden y que fue radicado el día 23 de diciembre de1992, ante la Secretaria de Planeación Municipal hace referencia a la solicitud de aprobación del proyecto urbanístico en el condominio residencial los CAMBULOS, oficio en el cual se establece claramente "*presentamos a Uds., EL PROYECTO DE REGLAMENTO DE VIVIENDA a ejecutar en cada una de los cincuenta y un (51) lotes o unidades privadas del citado condominio*", lo cual no significa que lo consignado en la solicitud goce de aprobación y sea de obligatorio cumplimiento para los copropietarios, ni establezca "*prohibición expresa, legal*" considerando que, a esta curaduría no le consta que esa solicitud de aprobación ostente una positiva respuesta, ante lo cual es pertinente precisar que de haber sido aprobado por esa entidad el "*El Proyecto de Reglamento de Vivienda*" conforme a lo establecido por la ley, lo haría de estricto cumplimiento de nuestra parte ante los procesos de solicitud de Licencia del Conjunto, instados ante esta dependencia.

   En concordancia con lo anterior, es pertinente enunciar que dentro de las revisiones realizadas al proyecto y de manera particular sobre el certificado de tradición y libertad del predio - documento idóneo donde se refleja la situación jurídica del inmueble y que además es requisito exigido por el decreto 1077 de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*" para el trámite de la licencia de construcción - **NO** se evidencia inscripción de anotación alguna que demuestre que el Conjunto Cerrado Los Cambulos se encuentre sometido a Reglamento de Propiedad horizontal.

   Por otro lado, la resolución N°0145 del 17 de febrero de 1993 "*POR LA QUE SE CONCEDE NUEVA LICENCIA A LA RESOLUCIÓN NUMERO 1035 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 1989, Y SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN AL PLANO DE LOTEO DEL CONDOMINIO LOS CAMBULOS Y SE CONCEDE PERMISOS PARA ACOMETER OBRAS DE URBANISMO*", aprobó lo solicitado por el representante legal de la Asociación Condominio Residencial de Profesionales de la Universidad del Tolima – CONPROUT en el oficio N° 662 del 22 de enero de 1993. No obstante, es importante aclarar que a esta curaduría no tiene la certeza que la citada licencia no haya sido modificada.

3. Se informa que adjunto a la solicitud de licencia, el titular allegó entre otros documentos, los cálculos estructurales – planos y memoria - diseño de elementos no estructurales y ***ESTUDIO GEOTÉCNICO Y DE SUELOS***, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015 - antes artículo 32 del decreto 1469 de 2010 -, los cuales fueron objeto de revisión técnica detallada, para que junto con la revisión legal, urbanística y arquitectónica del proyecto, fundamentaran el acta de observaciones en la que se le informó al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debía realizar al proyecto. De igual forma, el determinar si con la construcción de este tipo de vivienda produciría el "Colapso" de las redes eléctricas, de acueducto y alcantarillado está por fuera de las competencias y/o funciones establecidas por la ley a los Curadores Urbanos, pues dicha responsabilidad se encuentra en cabeza de las empresas prestadoras de servicios públicos, ante las cuales el interesado, deberá solicitar la disponibilidad para la prestación debida de los mismos a la edificación adelantada.

4. En relación con lo referido por ustedes en donde manifiestan que la valla informativa no ha sido fijada o instalada en el predio por parte del titular de la licencia, es oportuno aclarar que de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 del 2015 - antes artículo 29 del decreto 1469 de 2010 - en el parágrafo 1, establece que el titular de la licencia deberá anexar al expediente una fotografía de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información del proyecto en los cinco días hábiles siguientes a partir de la fecha que la solicitud sea radicada en legal y debida forma, ante lo cual es pertinente precisar que para el caso que nos ocupa, el titular de licencia radicó la mencionada fotografía dentro del enunciado plazo, cumpliendo - en lo que respecta al trámite ante esta Curaduría - con lo precitado en la norma. Sin embargo, el verificar si la valla se encuentra fijada o no en el predio objeto del trámite de licencia no hace parte de las competencias y funciones establecidas por norma nacional al Curador Urbano.

   Constancia de lo enunciado y en aras de brindar acceso a la información de la solicitud de licencia, se comunica que el expediente está a su disposición en las instalaciones de esta Curaduría, para que se sea objeto de estudio y análisis en compañía de los profesionales que realizaron la revisión del proyecto y de este modo dar a conocer como es debido la totalidad de las características del proyecto.

5. La solicitud radicada por la Sra. Melida Liseth Castaño ante esta Curaduría el día 05 de junio de 2015 por medio del cual requiere la aprobación de los planos de propiedad horizontal del Conjunto Los Cambulos, para de esta modo cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley 675 del 2001 para la elaboración y/o constitución de manera legal del respectivo reglamento de propiedad horizontal, se archivó por medio del auto N° 73001-1-15-0385 del 24 de julio 2015, al configurarse la causal que enuncia el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del plurimencionado decreto para declarar la solicitud como desistida la cual establece lo siguiente:

   "(...) En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes so pena de entenderse desistida la solicitud (...)" Subrayado propio.

6. Se reitera lo informado, en comunicaciones enviadas a ustedes con anterioridad en las cuales se les pone en conocimiento lo dicho por parte de la Secretaria de Planeación Municipal ante la solicitud de aclaración elevada por esta Curaduría mediante oficio 0240 del 12 de febrero de 2015 con radicación N°2015010904, respecto a la categoría de cerrado o no del conjunto Los Cambulos, así como la existencia de un reglamento de propiedad horizontal para este mismo conjunto, realizando las siguientes preguntas:

   "1. ¿Cuenta el proyecto los Cambulos con la categoría de conjunto cerrado?
   2. ¿De ser afirmativo, cuenta el proyecto con reglamento de propiedad horizontal?
   3. ¿Es compatible la ejecución de los proyectos multifamiliares en los lores del proyecto los Cambulos siempre que cumplan con los requerimientos y normas establecidas en el P.O.T?
   4. ¿Cuáles son las determinantes urbanísticas del conjunto los Cambulos?
   5. ¿El conjunto los Cambulos, presenta alguna incompatibilidad para la construcción de V.I.S?"

   La Secretaria de Planeación Municipal, el día 25 de febrero del 2015 por medio del oficio N° 0351 da respuesta cada pregunta de la siguiente manera:

   "1. A la fecha no cuenta.
   2. No cuenta.
   3. Es compatible.
   4. El proyecto residencial Los Cambulos cuenta con un loteo aprobado bajo la norma que regía en su momento, donde se establecen las áreas construibles de cada lote, acceso, vías peatonales y zonas de parqueo, entre otros que debe ser respetado al momento de su desarrollo y en cumplimiento a la normativa vigente"
   5. No presenta restricción alguna."

Que no obstante pronunciamiento de la Secretaría de Planeación Municipal, para esta Curaduría es claro, que el Conjunto Residencial Los Cambulos fue declarado como Conjunto Cerrado a partir de la Resolución N°423 de Abril

30 de 1993 y que igualmente, a la fecha, los inmuebles que lo conforman no presentan anotación y/o registro alguno que evidencie que están sometidos a un régimen de propiedad horizontal conforme a regulación establecida por la Ley 675 de 2001.

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 y considerando las razones expuestas anteriormente, la Curaduría Urbana Uno, resuelve **NO ACOGER LAS OBSERVACIONES Y/O OBJECIONES PRESENTADAS** por los Sres. MONROY MORA, CASTAÑO RIVERA, CASTRO DE CONCHA y CASTAÑO PERDOMO en calidad de terceros interesados del trámite de expedición de licencia.

Que la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio 37450 del 30 de Junio de 2015, hace la siguiente aclaración "*para el predio identificado bajo la ficha catastral No. 01-08-0010-0382-000, en el Barrio Los Cambulos, me permito precisar con respecto a la Carrera 7 B Bis que la misma posee la característica de una Vía Vehicular Restringida según la Sección Vial debidamente establecida dada por la Resolución de aprobación para Los Cambulos No. 1238 de agosto 15 del 89, según carpeta del Barrio que reposa en nuestros Archivos Urbanísticos*".

Que el proyecto requiere de un total de VEINTE (20) parqueaderos, de los cuales DIECIOCHO (18) se ubicarán al interior del mismo y los DOS (2) restantes el solicitante propone compensarlos en dinero.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante resolución No. 0271 del 19 de Junio de 2015, otorgó viabilidad al señor PABLO CESAR QUIMBAYO, representante legal de la firma PCQ CONSTRUCCIONES S.A.S. propietaria del lote 1 de la manzana A de la Urbanización "Los Cambulos" identificado con ficha catastral 01-08-0010-0382-000, para que compense en dinero en efectivo DOS (2) parqueaderos de los exigidos por norma.

Que la sociedad P.C.Q. CONSTRUCCIONES, presentó copia de la Resolución No. 827 del 11 de Agosto de 2015, emanada de la GESTORA URBANA DE IBAGUE, en la cual resuelve en su artículo primero compensar por dinero con el solicitante, DOS (2) PARQUEADEROS NO POSIBLES del predio ubicado en la Carrera 7 No. 38-63, Lote 1 Manzana A Conjunto Campestre Los Cambulos de la ciudad de Ibagué, identificado con matricula inmobiliaria No. 350-103299 y ficha catastral 01-08-0010-0382-000, en cuantía de UN MILLON NOVECIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS, ($1,903.905.00).

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 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 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 revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, no se observa proximidad del predio objeto del presente trámite a menos de 30 m de 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, a la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones de la ciudad de Ibagué y a la demarcación de paramento No. 53168 del 08 de Septiembre de 2014 efectuada por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que el solicitante presentó copia de la factura No. 2257426693 cancelada en el banco Davivienda el día 03 de Agosto de 2015, por concepto de pago del impuesto de delineación urbana en el que se determina que el predio objeto de la presente se encuentra ubicado en estrato 4.

Que la Directora del Grupo de Rentas de la Secretaría de Hacienda mediante oficio 048280 del 04 de Agosto de 2015, informa *que "al emitir la factura No. 2257426693, correspondiente al impuesto de delineación urbana del predio identificado con ficha catastral 010800100382000 a nombre de PCQ CONSTRUCCIONES S.A.S, el sistema tomo la dirección BOSQUE LARGO, siendo la correcta: Manzana A Lote 1 Carrera 7 No. 38-63 BARRIO C. CAMBULOS. En consecuencia le ruego tener en cuenta para el trámite respectivo ante su entidad, la presente corrección".*

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 **PCQ CONSTRUCCIONES S.A.S**. con NIT. 900.802.124-1 por intermedio de su representante legal **PABLO CESAR QUIMBAYO OSORIO** con C.C. 93.406.524, para adelantar la construcción de una vivienda multifamiliar en siete (7) pisos con sótano y cubierta en teja, **en un área total a construir de 2,144.90 m²**, parqueaderos en sótano y primer piso, con tres (3) apartamentos por piso, para un total de dieciocho (18) apartamentos; dieciocho (18) parqueaderos, de los cuales diecisiete (17) son parqueaderos privados y uno (1) de visitantes para discapacitados, proyecto a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 7 No. 38-63 - Manzana A Lote 1 del Conjunto Campestre Los Cambulos del Barrio Restrepo en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 400.86 m², un área de afectación por retroceso antejardín de 127.97 m² para un área neta de lote de 272.89 m², **matrícula inmobiliaria No. 350-103299 y ficha catastral 01-08-0010-0382-000**, de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto JUAN CARLOS MAHECHA DURAN con Matrícula Profesional No. 4012011-80904141, 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 la corrección efectuada en rojo por el curador urbano referente a indicar en el cuadro de parqueaderos el requerimiento de parqueaderos para discapacitados**.

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 JUAN CARLOS MAHECHA DURAN con Matrícula Profesional No. 4012011-80904141, 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 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 2041 de 2014 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 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 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 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 resolutiva 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 once (11) días del mes de Agosto 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

28 AGO. 2015

PABLO CESAR QUIMBAYO OSORIO
C.C. 93.406.524
Representante Legal PCQ CONSTRUCCIONES S.A.S

El notificador

MARIA LUCIANA GUZMAN LUGO

MARIA DOLLY MONROY MORA
Tercero
01 SET. 2015

MELIDA LISETH CASTAÑO RIVERA
Tercero
01 SET. 2015

ENEIDA CASTRO DE CONCHA
Tercero
01 SET. 2015

LUIS FRANCISCO CASTAÑO PERDOMO
Tercero
01 SET. 2015

Corporación Autónoma
Regional del Tolima "CORTOLIMA"

Curaduría Urbana Uno
Arq. Manuel Medina Espinosa
Curador Urbano No.1

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO REMITIDO A
Cortolima EL DÍA 10 SET. 2015
CONFORME AL REPORTE DEL CORREO CERTIFICADO SEGÚN GUÍA No.
RN 431132634 CO
ANEXO AL EXPEDIENTE
EN CONSTANCIA,
FIRMA
CARGO

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

Que el día 24 SET. 2015 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 25 SET. 2015

FIRMA: _____