RESOLUCION NÚMERO 73001-1-15-0250

Curaduría Urbana Uno

(Agosto 18 de 2015)

Por la cual se concede una licencia de urbanización

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, el Decreto 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto No. 1000-0164 del 12 de Marzo de 2015, la Alcaldía Municipal de Ibagué adoptó el Plan Parcial de Expansión Urbana "SANTA CRUZ", asignó normas urbanísticas e incorporó dicho territorio al perímetro urbano.

Que de acuerdo con el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 350-211714 del 22 de Mayo de 2015, las sociedades INGEREDES S.A.S., con NIT. 800.058.747 y PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S con NIT. 800.053.720, son las propietarias del predio identificado como Lote 1 A ubicado en la vía al aeropuerto calles 100 -103 del Municipio de Ibagué, con ficha catastral 00-01-0002-0529-000.

Que los señores GUSTAVO ADOLFO FAJARDO ARBELAEZ con C.C. 14.241.863 en su calidad representante legal de la sociedad INGEREDES S.A.S y RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ con C.C. 14.236.483, en su calidad representante legal de la sociedad PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S., radicaron bajo el No. 73001-1-15-0278 del 01 de Junio de 2015, solicitud para la aprobación del proyecto urbanístico general a realizar en el denominado Lote UGU2, el cual será desarrollado en cuatro (4) etapas, destinadas a vivienda y comercio, con sus correspondientes áreas de cesión en un área total de 100,372.11 m² y el urbanismo para el desarrollo de la primera etapa, la cual está destinada a vivienda en un área de 41,285.87 m².

Que los solicitantes presentaron Disponibilidad Técnica D.S.H. 064 con fecha 06 de Julio de 2015, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, con vigencia de dos (2) años, en donde se concede la disponibilidad de servicios para trescientos veinte (320) apartamentos y cinco (5) locales comerciales.

Que los solicitantes presentaron certificado de factibilidad de conexión No. 250-2015 de Mayo 20 del 2015, emanada de la COMPAÑÍA ENERGETICA DEL TOLIMA ENERTOLIMA S.A. E.S.P., con vigencia de un (1) año, para cuatrocientas veinte (420) unidades de vivienda.

Que el lote ubicado en el costado sur-occidental de la intersección de la Calle 103 con la vía al aeropuerto, en el cual se desarrollará el proyecto cuya licencia se solicita, hace parte del Plan Parcial "SANTA CRUZ" adoptado por el Municipio de Ibagué mediante Decreto No. 1000-0164 del 12 de Marzo de 2015, según el cual las cesiones de ciudad, sector y local que se realizan en el plan parcial, corresponden al 26% del área neta urbanizable, las cuales están destinadas a parques y zonas verdes, equipamiento, serán entregadas en terreno en las zonas dispuestas para tal efecto en dicho plan.

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 e igualmente se insertó en el Boletín Informativo No. 794 del 16 de Junio de 2015 de las Curadurías Urbanas de Ibagué, debido a que el correo certificado devolvió la citación de PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS, por causal "no reside", en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos

M-7

previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante presentó una fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No.1112 de fecha 09 de Julio de 2015, entregada el 10 del mismo mes y año, en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

Que los solicitantes presentaron las correcciones al proyecto el día 10 de Agosto de 2015, dentro de las cuales anexan escrito en el cual aclaran que la Unidad de Gestión UGU2, desarrollará en su Primera Etapa - Lote 3 - 320 unidades de vivienda, y en el cual se incluye también la entrega de cesiones correspondientes al 26 % del área total de la unidad de Gestión Dos, además los tramos viales VS1, VP-1B y VP2.

Que el parágrafo segundo del Artículo 49 del Decreto No. 1000-0164 del 12 de Marzo de 2015, establece que "*para la solicitud de cualquier licencia urbanística para la Unidad de Gestión No. 2, los titulares del derecho de dominio del suelo de la Unidad de Gestión No. 1 deberán certificar ante la respectiva Curaduría Urbana, que los propietarios de la Unidad de Gestión No. 2 han efectuado su aporte para cargas generales en los términos establecidos en dicho artículo*".

Que mediante escrito radicado en este despacho bajo el No. 1500 del 10 de Julio de 2015, la señora JULIA AURORA RAMIREZ LUNA, representante legal de la sociedad MD SANZ DE CANO Y CIA S.C.A., como titular del derecho de dominio de la Unidad de Gestión Uno (U.G.U.1), certifica: "*Que la unidad de gestión dos (U.G.U.2) del Plan Parcial Santa Cruz, ha efectuado el aporte correspondiente a carga general en los términos señalados, tal y como lo establece el art. 49 del Decreto No. 1000-0164 del 12 de Marzo de 2015, por lo anterior se posibilita cualquier licencia urbanística que requiera solicitar esta unidad*".

Que según Decreto No. 1000-0164 del 12 de Marzo de 2015, en uno de sus considerandos, menciona: "*Que mediante comunicación No. 15679 del 12 de Diciembre de 2012, el Arq. Javier Humberto Arbeláez Luna, presentó la formulación del plan parcial de expansión urbana "Santa Cruz" razón por la cual no le es exigible la obligación de la destinación obligatoria de suelo para VIP establecida en el Decreto nacional 075 de 2013, de conformidad con los numerales 1 y 3 del artículo 18 (Régimen de Transición) del mismo Decreto 075 de 2013*".

Que mediante Decreto No. 1000-0164 del 12 de Marzo de 2015, la Alcaldía Municipal de Ibagué adoptó el Plan Parcial de Expansión Urbana "SANTA CRUZ", dentro del cual se delimitaron las afectaciones ambientales y de infraestructura, estableciendo las zonas de protección o aislamiento de las quebradas y afluentes, las cuales quedaron establecidas en los planos Nos. 1, 2 y 3 Propuesta Ambiental, de dicho Plan Parcial. (Capítulo IV "Normas Ambientales").

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones de la ciudad de Ibagué y al Plan de Parcial Santa Cruz adoptado mediante Decreto No. 1000-0164 del 12 de Marzo de 2015.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar aprobación al Proyecto Urbanístico General de la UGU2 **del PLAN PARCIAL SANTA CRUZ,** presentado por las sociedades **INGEREDES S.A.S** con NIT. 800.058.474 por medio del representante legal **GUSTAVO ADOLFO FAJARDO ARBELAEZ** con C.C. 14.241.863 y **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S** con NIT. 800.053.720, por medio del representante legal **RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ** con C.C. 14.236.483, para adelantar en el denominado Lote UGU2, ubicado en la vía al aeropuerto calles 100 – 103 del Municipio de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-211714** y **ficha catastral 00-01-0002-0529-000**, el desarrollo de cuatro (4) etapas de urbanismo, destinadas a vivienda y comercio, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de 100,372.11 m², distribuidos así:

CUADRO DE AREAS URBANISMO UGU 2			
DESCRIPCION		**M2**	**%**
AREA BRUTA LOTE 1-A		100,372.11	100%
Afectación- Vía Aeropuerto		372.11	
AREA NETA URBANIZABLE UGU 2		**100,000.00**	
CESIONES SEGÚN PLAN PARCIAL DECRETO No. 0164 del 12 de Marzo de 2015			
Cesiones Para Parques Y Zonas Verdes		20,079.82	20.08%
Cesión Equipamiento		6,030.59	6.03%
TOTAL CESIONES DE ESPACIO PUBLICO		**26,110.41**	26.11%
AREA NETA URBANIZABLE MENOS CESIONES		**73,889.59**	
Vías Vehiculares		11,341.56	
Vías Peatonales		5,267.66	
AREA UTIL		**57,280.37**	57%
ACORDE A LAS ETAPAS DE DESARROLLO SE SEGREGA ASI:			
ETAPA DE DESARROLLO 1		**41,285.87**	
CESIONES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES		**20,079.82**	**20.08%**
Ciudad 7.5%	ZV 2	7,500.08	7.50%
Sector 7.5%	ZV 1	6,203.63	6.20%
	ZV 2	1,296.63	1.30%
Local 5 %	ZV 1	5,079.48	5.08%
CESION EQUIPAMIENTO		**6,030.59**	**6.03%**
Ciudad 2%	EQ-1	2,000.89	2.00%
Sector 3%	EQ-1	3,011.57	3.01%
Local 1 %	EQ-1	1,018.13	1.02%
VIAS LOCALES		**3,221.52**	
	VS-1	3,221.52	
VIAS PEATONALES		**1,813.24**	
	VP-1B	1,144.38	
	VP-2	668.86	
AREA UTIL ETAPA 1		**10,140.70**	
	LOTE 3 ETAPA 1	10,140.70	
ETAPA DE DESARROLLO 2		**15,607.52**	
VIAS LOCALES		**3,987.29**	
	VL-2	3,987.29	
VIAS PEATONALES		**1,240.43**	
	VP-1A	1,240.43	
AREA UTIL ETAPA 2		**10,379.80**	
	LOTE 1 ETAPA 2	10,379.80	
ETAPA DE DESARROLLO 3		**19,783.20**	
VIAS LOCALES		**4,132.75**	
	VL-3	4,132.75	
VIAS PEATONALES		**2,213.99**	
	VP-3	2,213.99	
AREA UTIL ETAPA 3		**13,436.46**	
	LOTE 4 ETAPA 3	13,436.46	
ETAPA DE DESARROLLO 4		**23,323.41**	
AREA UTIL ETAPA 4		**23,323.41**	
	LOTE 2 ETAPA 4	23,323.41	

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA, con Matrícula Profesional No. 25700-15353, **y con las correcciones efectuadas en rojo por el curador urbano en cuanto a indicar en los planos, la cota de la calzada del perfil de la vía VS1.**

Parágrafo 1.- 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 2.- Los planos urbanísticos aprobados, harán parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Otorgar licencia a las sociedades **INGEREDES S.A.S** y **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S**, que en adelante se llamarán **EL URBANIZADOR,** para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la construcción de las obras de urbanismo de la **Primera Etapa** del proyecto, destinado a vivienda con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de 41,285.87 m², a desarrollar en el denominado Lote UGU2 (Lote 3), ubicado en la vía al aeropuerto calles 100 -103 del Municipio de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-211714 y ficha catastral 00-01-0002-0529-000**, de acuerdo con los planos del proyecto elaborado por el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA, con Matrícula Profesional No. 25700-15353, para lo cual EL URBANIZADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas. La presente etapa estará conformada de la siguiente manera:

Parágrafo 1.- La primera etapa de la urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Urbanización Vivienda multifamiliar en conjunto cerrado.
2. Índices de Edificabilidad: Se acogerá lo dispuesto en el Capítulo X Artículo 39 del Decreto No. 1000-0164 del 12 de Marzo de 2015 Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Expansión Urbana "Santa Cruz".
3. Cesiones: 26% sobre Área Neta Urbanizable

CESIONES PUBLICAS EXIGIDAS (26% ANU)		**26,110.41**
CESIONES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES (20%)		**20,079.82**
Ciudad 7.5%	ZV 2	7,500.08
Sector 7.5%	ZV 1	6,203.63
	ZV 2	1,296.63
Local 5 %	ZV 1	5,079.48
CESION EQUIPAMIENTO (6%)		**6,030.59**
Ciudad 2%	EQ-1	2,000.89
Sector 3%	EQ-1	3,011.57
Local 1 %	EQ-1	1,018.13

4. Área para vías (locales y peatonales) de 5,034.76 m²
5. Perfiles de vías:

Vía	Andén	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	Anden	Total
VS-1	2.00	2.00	7.00	2.00	2.00	15.00
VP-1B	3.00	3.50	-	-	3.00	9.50
VP-2	2.00	4.00	-	-	2.00	8.00

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 urbanísticos aprobados harán parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 4.- El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento en vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prórroga, si es del caso.

Parágrafo 5.- La presente licencia tendrá una duración de dos (2) años, prorrogable por una sola vez y por un año, para lo cual la prórroga deberá ser solicitada dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a su vencimiento, adjuntando comunicación del urbanizador responsable en la que certifique la iniciación de la obra.

Artículo 3- El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de que trata la presente licencia es el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA, con Matrícula Profesional No. 25700-15353, quien deberá responder porque éstas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables, incluida la norma técnica del RETIE y en caso de que se produzca el cambio de urbanizador, éste deberá informar al curador, para que se requiera al titular de la licencia el nombre del nuevo urbanizador responsable y lo reporte a la entidad encargada del control urbano de la ciudad.

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 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo 4.- El titular de la presente licencia, deberá solicitar la diligencia de inspección de la entrega material de las áreas de cesión obligatoria, a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 cuando ello aplique.

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

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Deberá 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.
- 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.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
- 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.
- Instalar un aviso con dimensiones mínimas de un metro (1.00) 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.
- 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
- Cumplir con la norma técnica RETIE.

- Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Articulo 6.- La interventoría técnica de las obras de urbanismo deberá ser ejercida por la entidad o entidades municipales competentes y por las empresas prestadoras de los servicios públicos de la ciudad, siendo sus funciones las de velar por el cumplimiento de la calidad y cantidad de las obras ejecutadas, para lo cual EL URBANIZADOR se compromete a suministrar oportunamente toda la información relacionada con el desarrollo de las mismas a los profesionales designados para tal efecto.

Artículo 7.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del 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 8.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 9.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, para ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación y/o publicación correspondiente.

Artículo 10.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un 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 dieciocho (18) 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

GUSTAVO ADOLFO FAJARDO ARBELAEZ
C.C. 14.241.863
Representante Legal INGEREDES S.A.S

19 AGO. 2015

El notificador

MARIA LUCIANA GUZMAN LUGO

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-15-0250
(Agosto 18 de 2015)
Por la cual se concede una licencia de urbanización

RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ 19 AGO. 2015
C.C. 14.236.483
Representante Legal PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

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

Que el día 02 SET. 2015 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 03 SET. 2015

FIRMA: _____