RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0105

Curaduría Urbana Uno

(Marzo 08 de 2022)

Por la cual se modifica una licencia de urbanización y se otorga licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento

El 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 INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR Y C SAS con NIT. 800.060.288, por medio de su representante legal HENRY ESCOBAR CEBALLOS con C.C. 12.951.512, radicó bajo el No. 73001-1-21-0476 del 14 de octubre de 2021, solicitud de modificación de la licencia de urbanización aprobada mediante resolución No. 73001-1-21-0323 del 12 de julio de 2021, consistente en la reorganización de las áreas útiles inicialmente aprobadas, para generar tres nuevas manzanas –Manzanas 01, 02 y 03-; y licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva para adelantar la construcción del conjunto Ribera Campestre, destinado a vivienda multifamiliar de interés social –Vivienda VIS y VIP-, conformado por siete (7) torres, -cinco (5) torres en dieciséis (16) pisos, con cubierta en teja, torre de parqueaderos –en cinco (5) niveles-, y zonas comunales, -en un piso con cubierta en placa-, en un área total a construir de 24.920,54m², y Cerramiento, en una longitud de 339.67ml, a realizar en el predio de su propiedad identificado como Manzana 01 – *resultante de la modificación de urbanismo*- ubicada en la Calle 116 No. 23-80 SUR, Fracción Aparco en la ciudad de Ibagué, matricula inmobiliaria No. 350-170638 y ficha catastral 01-13-0610-0040-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 22 de octubre de 2021.

Que HENRY ESCOBAR CEBALLOS, representante legal de INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS., otorgó poder especial, amplio y suficiente a JAIRO DIEGO GONZALEZ PARRA con C.C. 1.020.737.131, para que realice los tramites, firme y radique los documentos necesarios a fin de obtener la licencia del predio objeto de la solicitud.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-21-0323 del 12 de julio de 2021, otorgó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO al proyecto presentado por INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS con NIT. 800.060.288, por medio de su representante legal HENRY ESCOBAR CEBALLOS con C.C. 12.951.512, para el predio ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal- en la Calle 116 No. 23-80 SUR Fracción Aparco en la ciudad de Ibagué, con matricula inmobiliaria No. 350-170638 y ficha catastral 01-13-0610-0040-000, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda multifamiliar -VIP y no VIP-, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de lote de 22.830,00,m².

Que la resolución No. 73001-1-21-0323 del 12 de julio de 2021, tiene un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir de su fecha de ejecutoria, la cual se produjo el día 30 de agosto de 2021.

Que el Articulo 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)*".

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", en su artículo 85 define "*El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90SMMLV)*".

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 esta solicitud fue comunicada a los vecinos de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1121 del 02 de noviembre de 2022, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR O TENEDOR del predio ubicado en la CL 119 49 S 80 EL RETIRO devuelta por el correo certificado por la causal "cerrado"; PROPIETARIO, POSEEDOR O TENEDOR, PROPIETARIO, POSEEDOR O TENEDOR, del predio ubicado en la KR 49 S 112 28 devuelta por el correo certificado por la causal "no existe"; del predio ubicado en la PROPIETARIO, POSEEDOR O TENEDOR, del predio ubicado en la CL 117 49 S 96 devuelta por el correo certificado por la causal "no existe"; y en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1131 del 11 de enero de 2022, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Calle 119 No. 49 Sur-80 EL RETIRO, por causal "cerrado", 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, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó 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 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 se hiciera presente.

Que de conformidad con Artículo primero del Decreto Municipal No. 1-0747 de 2010, este despacho remitió oficio No. 21101069 del 15 de diciembre de 2021, remitida mediante correo electrónico el 15 de diciembre de 2021, ante la Secretaria de Planeación Municipal, en el que informa la posibilidad de generar plusvalía.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 21100383, enviada por correo electrónico el 24 de noviembre de 2021.

Que el apoderado del solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2604 del 14 de diciembre de 2021, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-21-0545 del 14 de diciembre de 2021.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 28 de enero de 2021.

Que la piscina que se observa en los planos RCUPL00/ 01/ 02/ 03 y RCUPL05 y los planos RCUPL 41/42, no hace parte de los permisos otorgados con la presente licencia, considerando que la misma, es graficada únicamente con carácter informativo, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos de conformidad con lo señalado 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 Salud y Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

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 Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 "*Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones*", en su Artículo 36 Régimen de transición, establece que: "*...Las solicitudes de licencias urbanísticas, modificaciones, prórrogas, revalidaciones, y otras actuaciones que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, así como las demás actuaciones administrativas iniciadas antes de la presente modificación continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación*".

Que el parágrafo único del artículo Articulo 2.2.6.1.1.1 del Decreto del Decreto 1077 de 2015 –Modificado por el Decreto 1203 de 2017, Art. 2°-, establece que: "*Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.*", y a continuación define: "*...Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva*".

Que el Ingeniero Civil HAROLD EDUARDO SANMIGUEL AHUMADA con Matricula Profesional No. 25202-41802, 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 exime al Municipio de cualquier perjuicio que ocasione dicho cálculo estructural.

Que el Ingeniero Civil SERGIO TOBON RESTREPO con Matricula Profesional No. 05202-18878, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que el proyecto "*CERTIFICO que el proyecto fue estudiado y revisado y cumple con lo establecido en el Reglamento Colombiano 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 utilizado.*
- *Verificación de las 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 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 revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio cumple con el aislamiento hídrico, demarcado en el plano topográfico aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio No. 1210-53183 del 30 de noviembre de 2020.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, normas complementarias y al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-53183 del 30 de noviembre de 2020, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, que sirvió de base para la expedición de la resolución No. 73001-1-21-0323 del 12 de julio de 2021, cuya modificación se solicita.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 22100154 remitido mediante correo electrónico el 09 de febrero de 2022.

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. 350-170638 del 01 de marzo de 2022.

Que la Directora del Grupo de Rentas de la Secretaría de Hacienda mediante oficio 1340-2022-014880 del 08 de marzo de 2022, certifica que "*INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS identificado con NIT. 800.060.288, allegó Certificado de Estratificación No. 1220-11873 de 24 de febrero de 2022, expedido por Planeación Municipal, en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 01-13-0610-0420-000, se encuentra ubicado 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 dirigida a los estratos 1, 2 y 3, 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 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.- Modificar el artículo 1 de la resolución No. 73001-1-21-0323 del 12 de julio de 2021, emanada del Curador Urbano Uno, el cual quedará así:

*"**Artículo 1.-** Otorgar **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** al proyecto presentado por **INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS** con NIT. 800.060.288, por medio de su representante legal **HENRY ESCOBAR CEBALLOS** con C.C. 12.951.512, para el predio ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal- **en la Calle 116 No. 23-80 SUR** Fracción Aparco en la ciudad de Ibagué, con **matricula inmobiliaria No. 350-170638 y ficha catastral 01-13-0610-0040-000**, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda multifamiliar VIS y VIP -Manzanas 01, 02 y 03- con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de lote de 22.830,00,m², distribuidos así:*

DESCRIPCION	Área (m²)	Área (m²)
AREA BRUTA LOTE		**22.830,00**
TOTAL AFECTACION		**3.900,97**
Área Afectación Canal	1.437,44	
Área Afectación Colector	1.357,71	
Área Afectación Vía Local	1.105,82	
AREA NETA URBANIZABLE		**18.929,03**
AREA CESIONES (25%)		**4.732,25**
ZONAS VERDES, PARQUES Y PLAZAS		
CIUDAD (10%)	1.892,90	
LOCAL (7%)	1.325,03	
50% Afectación Canal	718,72	
Globo 1	20,61	
Globo 2	27,08	
Globo 3	340,08	
Globo 4	89,71	
Globo 5	9,99	
Globo 6	54,45	
Globo 7	64,39	
TOTAL		**3.217,93**
EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO		
Ciudad (6%)	1.135,74	
Local (2%)	378.58	
TOTAL		**1.514,32**
AREA UTIL (No se descuenta el 50% de afectación canal)	**14.915,50**	
Total Área Útil VIS		11.932,40
Total Área Útil VIP (20% del AU)		2.983,10

CUADRO DE AREAS UTILES		
DESCRIPCION	**Área (m²)**	**Área (m²)**
Área Útil MZ 01		**6.387,03**
Área Útil VIS	4.624,27	
Área Útil VIP	1.762,76	
Área Útil MZ 02		**5.971,21**
Área Útil VIS	5.151,85	
Área Útil VIP	819,37	
Área Útil MZ 03		**2.557,26**
Área Útil VIS	2.156,29	
Área Útil VIP	400,97	
El área útil VIP y VIS de las manzanas, están incluidas en el área útil total		
TOTALES NO VIP		**11.932,40**
TOTALES VIP		**2.983,10**

El proyecto se realizará de conformidad con el plano elaborado por el Arquitecto MARIO FERNANDO CEBALLOS CEBALLOS con Matrícula Profesional No. A25022005-79957508.

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 y los estudios de suelos, hacen parte integral de la presente resolución.*

Parágrafo 3.- *El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento en vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prórroga, si es del caso.*

Parágrafo 4.- *Que según lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

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

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

Parágrafo 7.- *Para atender la obligación de que trata el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la presente resolución, destinará un área útil de 2.983,10m² para el desarrollo de vivienda VIP, lo cual será informado por escrito a la Secretaria de Planeación Municipal y al Curador Urbano Dos de la ciudad de Ibagué, para efectos del control del compromiso correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo único del Artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto 1077 del 2015".*

Artículo 2.- La presente resolución -modificación licencia vigente- de que trata el artículo primero de la presente resolución no altera el plazo de la resolución No. 73001-1-21-0323 del 12 de julio de 2021.

Artículo 3.- Los demás artículos de la resolución motivo de la presente modificación permanecerán invariables.

Artículo 4.- Otorgar a **INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR Y C SAS** con NIT. 800.060.288, por medio de su representante legal **HENRY ESCOBAR CEBALLOS** con C.C. 12.951.512, **Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA** para adelantar la edificación del proyecto denominado "RIBERA CAMPESTRE", destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social –Vivienda VIS y VIP-, conformado: **Cinco (5) Edificios** *-UE01, UE02, UE03, UE04, UE-05-*, en dieciséis (16) pisos con cubierta en teja, **Un (1) Edificio De Parqueaderos y Zonas Comunales** *-UE-06* –salón comunal, administración y cuarto de instrumentación sísmica- en cinco (5) niveles-, y **Zonas Comunales**, *-UE-07-* -comunicaciones, subestación, acceso vehicular, portería, recepción y cuarto de reciclaje-, en un piso con cubierta en placa, **para un área total a construir de 24.920,54m²;** un índice de ocupación de 0.34, índice de construcción del 2.73; con trescientos veinte (320) apartamentos, de los cuales doscientos ochenta y ocho (288) son para vivienda VIS y treinta y dos (32) para vivienda VIP; trescientos dieciocho (318) parqueaderos vehiculares, de los cuales noventa y seis (96) son privados para vivienda VIS, tres (3) privados para vivienda VIP, veintinueve (29) de visitantes para vivienda VIS, tres (3) de visitantes para vivienda VIP, seis (6) de discapacitados y ciento ochenta y siete (187) parqueaderos adicionales; treinta y seis (36) parqueaderos para motos, de los cuales dieciocho (18) son privados para vivienda VIS, cuatro (4) privados para vivienda VIP, doce (12) visitantes para vivienda VIS y dos (2) visitantes para vivienda VIP; y cincuenta y dos (52) para bicicletas, y **CERRAMIENTO**, en una longitud de 339.67ml. El proyecto se encuentra ubicado en la Manzana 01 *–resultante de la modificación de urbanismo-*

ubicada en la Calle 116 No. 23-80 SUR-, Fracción Aparco en la ciudad de Ibagué, con un área útil de 6.387,03m²; predio identificado con **matricula inmobiliaria No. 350-170638 y ficha catastral 01-13-0610-0040-000,** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto MARIO FERNANDO CEBALLOS CEBALLOS con Matrícula Profesional No. A25022005-79957508, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil HAROLD EDUARDO SANMIGUEL AHUMADA con Matricula Profesional No. 25202-41802, y estudio de suelos del Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489 y Revisor Estructural Independiente el Ingeniero Civil SERGIO TOBON RESTREPO con Matricula Profesional No. 05202-18878.

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

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

Parágrafo 7.- 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 -6- serán los apartamentos 02 de los pisos 1 al 6 de la Torre UE01.

Parágrafo 10.- La piscina que se observa en los planos los planos RCUPL00/ 01/ 02/ 03 y RCUPL05 y los planos RCUPL 41/42, no hace parte de los permisos otorgados con la presente licencia, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos de conformidad con lo señalado 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.

Artículo 5.- La licencia de construcción, en las modalidades de obra nueva y cerramiento, de que trata el artículo cuarto 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 radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles

antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

Artículo 6.- El constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto JAIRO GUILLERMO GONZALEZ AREVALO con Matrícula Profesional No. 00000-16986, 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, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 7.- 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 fideicomiso 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, adoptada a su vez por el Decreto No. 1000-1124 del 18 de noviembre del 2019 "*Por el cual se reglamentan los criterios de construcción sostenible en el municipio de Ibagué*".

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 reglamentario.
v) Cumplir en lo pertinente con lo establecido en la demarcación de normas urbanísticas establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio 1210-53183 del 30 de noviembre de 2020.
w) 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 8.- 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 9.- 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 10.- 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 11.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un diario de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

Artículo 12.- 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 ocho (08) días del mes de marzo de 2022.

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.

El notificado

X

HENRY ESCOBAR CEBALLOS
C.C. 12.951.512
Representante Legal INTERAMERICANA
DE LICORES ESCOBAR C SAS

El notificador

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

Proyectó: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador-Curaduría Urbana Uno de Ibagué

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

Que el día 11 ABR 2022 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 11 ABR 2022

FIRMA: _____

Curaduría Urbana Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR CONDUCTA CONCLUYENTE –art. 72 Ley 1437 de 2011- EL 25 DE MARZO DE 2022, SEGÚN LO MANIFESTADO POR EL TITULAR Y/O APODERADO MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO

EN CONSTANCIA FIRMA

CARGO: Sustanciador