RESOLUCION NÚMERO 73001-1-15-0305

Curaduría Urbana Uno

(Octubre 01 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 de acuerdo con el certificado de matrícula inmobiliaria No. 350-69551 del 18 de Junio de 2014, los señores JHEFERSSON JAVIER ZAPATA GUALTERO con C.C. 1.110.495.855 y MIGUEL ANTONIO ZAPATA GUALTERO con C.C. 5.819.149, son los propietarios del predio ubicado en la Carrera 7 No. 95-26 del barrio German Huertas en la ciudad de Ibagué, con ficha catastral 01-10-0246-0002-000.

Que los señores JHEFERSSON JAVIER ZAPATA GUALTERO y MIGUEL ANTONIO ZAPATA GUALTERO, otorgaron poder especial, amplio y suficiente para que adelante los trámites, se notifique y actúe en su representación para la obtención de la licencia del predio objeto de la solicitud a la señora ALEXANDRA ACOSTA QUIÑONES con C.C. No. 65.749.169, en representación de la FUNDACION POR EL FUTURO DEL TOLIMA con NIT. 900.084.063-9, quien actuando de conformidad, radicó bajo el No. 73001-1-14-0222 del 18 de Junio de 2014, solicitud de licencia para adelantar la construcción vivienda multifamiliar de interés social (*VIS*), en conjunto cerrado conformado por tres (3) torres de cinco (5) pisos con cubierta en placa, con un área de 1,890.34 m².

Que el Artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, modificó la definición de vivienda de interés social, estableciendo un sólo tipo, con un valor máximo de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado a Vivienda de Interés Social.

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. 753 del 01 de Septiembre de 2014 de las Curadurías Urbanas de Ibagué, debido a que el correo certificado devolvió la citación del Propietario, Poseedor o Tenedor del predio ubicado en la Carrera 6 No. 79 C-46 B/. German Huertas, por causal "no existe número", y del Propietario, Poseedor o Tenedor del predio ubicado en la Manzana 6 Casa 16 B/. German Huertas, 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 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 proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No. 1041 de fecha 10 de Julio de 2014, entregada el 17 del mismo mes y año, en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

Que la apoderada de los solicitantes, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1326 del 20 de Agosto de 2014, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-14-0263 del 21 de Agosto de 2014.

Que posteriormente, la apoderada de los solicitantes, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1499 del 22 de Septiembre de 2014, requirió la suspensión de los términos que tiene para atender las observaciones al proyecto hasta tanto obtenga respuesta de la Secretaría de Planeación Municipal respecto a la viabilidad de compensación de parqueaderos, término concedido mediante auto No. 73001-1-14-0285 del 22 de Septiembre de 2014.

Que con el escrito radicado No. 1008 del 19 de Mayo de 2015, el señor EUTIMIO BALLESTEROS SARMIENTO, representante legal de la Sociedad BALLES CONSTRUCCIONES LTDA, anexa certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-69551 del 26 de Mayo de 2015, en el cual se evidencia – conforme a la anotación 7 - que la citada sociedad es la nueva propietaria del predio.

Que así mismo, el señor BALLESTEROS SARMIENTO, informa que el proyecto se rediseño nuevamente modificando el mismo y dejando la totalidad de los parqueaderos requeridos al interior del predio, razón por la cual no hay lugar a la compensación de celdas de parqueo.

Que con la modificación realizada al proyecto, la descripción del mismo queda así: "*Construcción vivienda multifamiliar de interés social (VIS) en conjunto cerrado, incluido el cerramiento del mismo, conformado por tres (3) torres de cinco (5) pisos y cubierta en teja, con parqueaderos en sótano y primer piso, zonas comunales - portería, administración y cuarto de basuras- con un área de 2,228.20 m²*", a realizar en el predio ubicado en la Carrera 7 No. 95-22 – según certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal".

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, nuevamente esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante presentó una nueva 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 solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 19 de Mayo de 2015.

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 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 mediante Decreto Municipal No. 1000-0429 del 30 de Julio de 2014, se ordenó la posesión del Arquitecto MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA, como Curador Urbano Uno de Ibagué, la cual se llevó a cabo el día 31 de Julio de 2014 y empezó a ejercer el cargo el día 01 de Agosto de 2014.

Que conforme lo anterior, las revisiones técnicas y legales con que cuenta la solicitud, se tuvieron en cuenta, tal como habían sido estudiadas por quien antes del decreto mencionado se encontraba en provisionalidad en el cargo designado como Curador Urbano Uno de Ibagué.

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, Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones de la ciudad de Ibagué y a la resolución No. 73001-1-13-0335 del 07 de Noviembre de 2013 "Por medio de la cual se concede una licencia de urbanismo" expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que la Directora del Grupo de Rentas de la Secretaría de Hacienda mediante oficio 57914 del 16 de Septiembre de 2015, certifica que "*la SOCIEDAD BALLES CONSTRUCCIONES LTDA identificado con NIT. 900.715.734 presentó CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION N° 1011-56845 de 11 de Septiembre de 2015 expedido por PLANEACION MUNICIPAL, en los términos del parágrafo 2 del artículo 1 del Acuerdo 010 de 2009, en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 01-10-0246-0002-000, está en un sector con Estrato Tres (3) Medio- Bajo y según datos aportados del contribuyente es vivienda de interés social. De la misma manera el peticionario allegó la certificación a través de la cual acredita que la construcción del nuevo edificio o la refacción de los existentes, conforme a la licencia que ha solicitado, corresponde a los programas y soluciones de vivienda de interés prioritaria y/o vivienda de interés social, por lo cual se encuentra exento del pago del impuesto de delineación urbana en los términos del literal c) del artículo 2 del Acuerdo 010 de 2009.*

Que la Secretaría de Hacienda Municipal, mediante oficio 5.4 682 del 22 de Diciembre de 2011, informa al Curador Urbano Uno que según memorando No. 1617 del 04 de Octubre de 2011, emitido por la Secretaría de Planeación Municipal, los cerramientos no deben pagar el impuesto de delineación urbana.

Que como consecuencia de lo anterior, es legal y técnicamente viable proceder a otorgar la licencia solicitada.

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar licencia a la Sociedad **BALLES CONSTRUCCIONES LTDA**, con NIT. 900.715.734 representada legalmente por el señor **EUTIMIO BALLESTEROS SARMIENTO** con C.C. 14.229.922, para adelantar la construcción del proyecto "***VILLA DE SAN JUAN***", destinado a vivienda multifamiliar de interés social (*VIS*) en conjunto cerrado, conformado por tres (3) torres de cinco (5) pisos cada una y cubierta en teja, con parqueaderos en sótano y primer piso, zonas comunales - portería, administración y cuarto de basuras -, **con un área total a construir de 2,228.20 m²;** con diez (10) apartamentos por torre, para un total de (30) apartamentos; veinte (20) parqueaderos, de los cuales quince (15) son privados, cinco (5) de visitantes incluido uno (1) para discapacitados, y el cerramiento del conjunto en una longitud de 81.23 ml, proyecto a desarrollar en el predio ubicado en la Carrera 7 No. 95-22 Barrio Germán Huertas en la ciudad de Ibagué, con un área total de lote de 1,000.00 m², un área para zonas verdes exigidas por unidad de vivienda de 173.63 m², un índice de ocupación de 45%, con **matricula inmobiliaria No. 350-69551** y **ficha catastral 01-10-0246-0002-000,** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado inicialmente por el Arquitecto JOSE FERNANDO RUIZ LERMA con Matricula Profesional No. 25700-44295 y modificado por el Arquitecto WILLIAM GOMESCASERES DURAN con Matricula Profesional No. 25700-07292, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil OSCAR ALFREDO PIMIENTO GUZMAN con Matrícula Profesional No. 25202-10090 y estudio de suelos del Ingeniero Civil LEONARDO VALDERRAMA con Matrícula Profesional No. 70202084765.

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 117 de la Ley 1450 de 2011, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

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 Ingeniero Civil DAIRO DUEÑAS MORALES con Matrícula Profesional No. 70202087577, 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 un (01) días del mes de Octubre de 2015.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 09 OCT. 2015 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

Los notificados

EUTIMIO BALLESTEROS SARMIENTO
C.C. 14.229.922
Representante Legal Sociedad
BALLES CONSTRUCCIONES LTDA.

El notificador

MARIA LUCIANA GUZMAN LUGO

Corporación Autónoma
Regional del Tolima "CORTOLIMA"

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

Que el día 04 NOV. 2015 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 05 NOV. 2015

FIRMA: _____

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

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO REMITIDO A CORTOLIMA EL DÍA 20 OCT 2015

CONFORME AL REPORTE DEL CORREO CERTIFICADO SEGÚN GUIA No. RN456467421CO

ANEXO AL EXPEDIENTE

EN CONSTANCIA,

FIRMA

CARGO