

(Julio 18 de 2022)***Por medio de la cual se niega una licencia***

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 JULIAN RAMIREZ PALMA con C.C. 14.295.273, en calidad de apoderado de LUIS ANTONIO DUQUE ALZATE, radicó bajo el No. 73001-1-22-0178 del 11 de mayo de 2022, solicitud de licencia para adelantar el Reconocimiento de la existencia de una edificación en dos pisos con semisótano, altillo y cubierta en teja, y licencia de construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural, a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Calle 21 No. 23-00 Casa No. 13 del Condominio Cerrado Bosques de Calambeo en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 120.00m², matrícula inmobiliaria No. 350-161882 y ficha catastral 01-07-0204-0016-801.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-161882, LUIS ANTONIO DUQUE ALZATE con C.C. 6.010.595, es el propietario del predio ubicado en la Calle 21 No. 23-00 Casa No. 13 del Condominio Cerrado Bosques de Calambeo en la ciudad de Ibagué, con un área de 120.00m² y ficha catastral 01-07-0204-0016-801.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 13 de mayo de 2022.

Que el solicitante anexo declaración juramentada en la que manifiesta que la construcción que somete al presente reconocimiento cuenta con más de 5 años de construcción.

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 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, 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 GLORIA ESPERANZA ESPINOSA GONZALEZ, mediante escrito radicado bajo el No. 2211687 del 06 de junio de 2022, en el cual manifiesta:

**comedidamente solicito a ustedes la revisión del expediente radicado bajo el número 73001-1-22-0178 de fecha mayo 11 de 2022, de la solicitud de reconociendo de una edificación y licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural del predio ubicado en el CONDOMINIO BOSQUES DE CALAMBEO — PROPIEDAD HORIZONTAL, CASA 13 CALLE 21 NÚMERO 2300 CALAMBEO IBAGUÉ identificado con matrícula inmobiliaria número 350161882 y con la ficha catastral número 01-07-0204-0016-801 de propiedad del señor LUIS ANTONIO DUQUE ÁLZATE identificado con la cedula de ciudadanía número 6.010.595, en base a los siguientes argumentos*

1.- el reglamento de propiedad horizontal del condómino "BOSQUES DE CALAMBEO — PROPIEDAD HORIZONTAL", contenido en la escritura pública escritura pública 3253 de fecha 16 de noviembre del año 2007 de la Notaria Tercera de Ibagué, debidamente registrada cita lo siguiente:

CAPITULO IV- ARTICULO VEINTIDÓS INCISO B.- EN RELACIÓN A LOS BIENES DE USOS COMÚN Y A LA VIDA EN COMUNIDAD QUEDA PROHIBIDO: (Página 28) numeral 8.- **variar en alguna forma la fachada de la unidad privada**, quedando prohibido entre otras obras, actividades, cambiar el tipo de ventana o vidrios que o disminuir el número o el tamaño de aquellas, instalar aire acondicionado sin el permiso de la administración y concepto técnico.

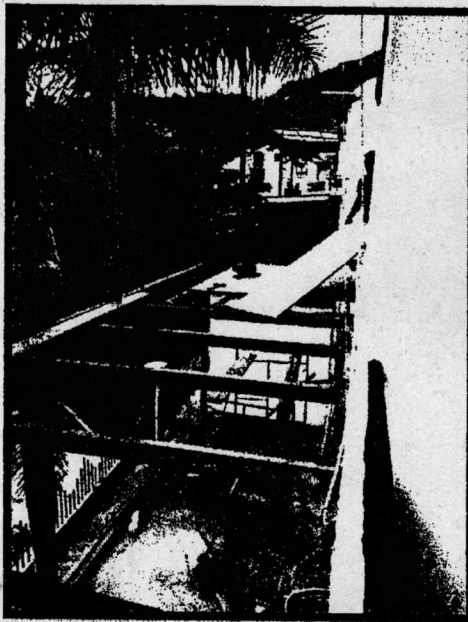
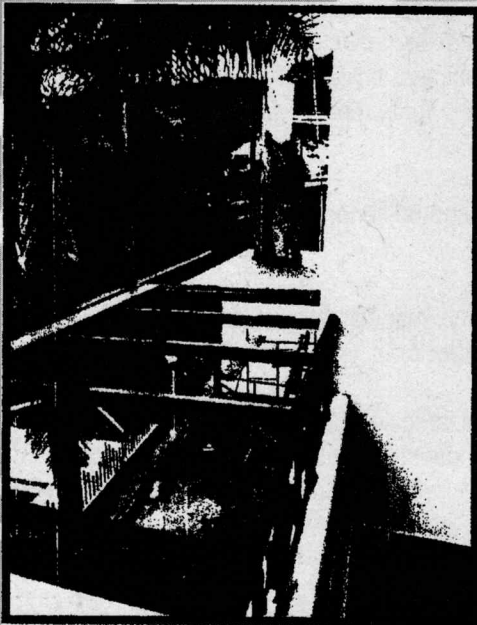
CAPITULO V- ARTICULO 35.- RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. - (página 38) los propietarios de los bienes privados a los que se le asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedaran obligados a: 1) **no efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.** 2) **no cambiar su destinación.**

2.- En la casa número 13 se **están realizando obras de construcción en zonas** libres privadas ubicadas en la parte posterior de la misma casa, **y no como lo solicito el señor LUIS ANTONIO DUQUE ÁLZATE** ante curaduría urbana sobre el **reconocimiento de una edificación.**

En los artículos citados anteriormente y contenido en el reglamento de propiedad horizontal, **se prohíbe efectuar alteraciones o construcciones en las fachadas de las unidades privadas que es exactamente lo que está realizando el señor LUIS ANTONIO DUQUE ÁLZATE** propietario del inmueble anteriormente mencionado.

Las construcciones adelantadas en la casa 13 del condómino **"BOSQUES DE CALAMBEO — PROPIEDAD HORIZONTAL"**, corresponde a una edificación en estructura metálica para una terraza en la parte superior y cubierta a su vez.

DETALLES CONSTRUCTIVOS CASA 13 TERRAZA POSTERIOR



fotos enero 2022

Si bien es cierto que el reconocimiento solo aplica para las edificaciones que se encuentran ya construidas, porque se presenta una solicitud de reconocimiento si se están adelantando obras civiles, ¿acaso no se **requiere de una licencia de construcción** que cumpla con normativa para la ejecución de las obras que se encuentran actualmente?

Al construir una terraza sobre la que actualmente existe en la casa número 13, la casa número 14 que colinda inmediatamente a esta casa 13 queda expuesta en su intimidad ya que la vista de esta terraza en construcción da directamente sobre la nuestra, igualmente quebranta la armonía arquitectónica del conjunto que implica diferentes características, dimensiones y volúmenes que tienen y disponen las construcciones originales del conjunto.

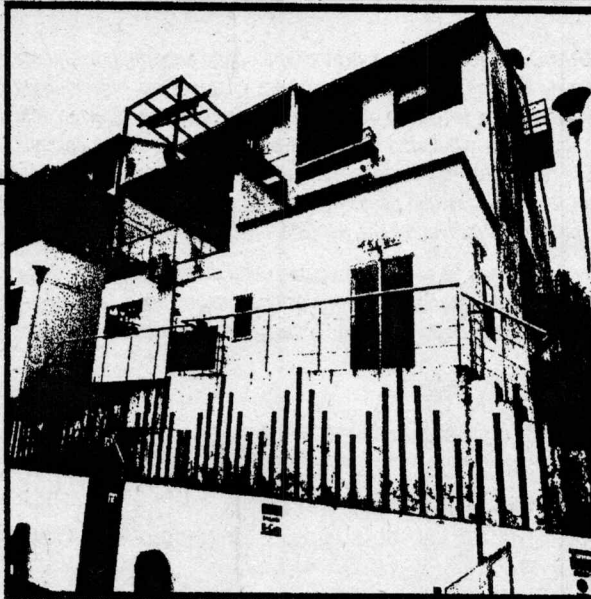
.- Según acta de asamblea extraordinaria de copropietarios del CONDÓMINO **"BOSQUES DE CALAMBEO — PROPIEDAD HORIZONTAL"**, de fecha marzo 29 de 2022, en el punto 6 pagina 2, cita que el señor LUIS ANTONIO DUQUE ÁLZATE propietario de la casa 13, solicitó la remodelación de la terraza de la casa, y en respuesta en la misma acta se le advirtió al señor que se requiere el permiso para las mejoras que se fuese a realizar ahí, y también citan que en la actualidad es inviable esta construcción. (ver anexo)

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0344
(Julio 18 de 2022)
Por medio de la cual se niega una licencia

Lo anterior se debe a que la realización de estas mejoras se requiere, modificar el reglamento de propiedad horizontal, ya que el reglamento actual no permite la modificación y/o ampliación en zonas de terrazas privadas o comunes, fachadas o demás espacios que modifiquen las condiciones actuales, ya que son áreas libres no construibles.

El **acta de la asamblea** de copropietarios tiene fecha de marzo 29 de 2022 y las **obras civiles de la casa 13 iniciaron en enero de 2022**, igualmente la **radicación de la solicitud en curaduría urbana** tiene fecha mayo 11 de 2022, lo anterior deja evidencia que las obras iniciaron con anterioridad a la solicitud y el acta de la asamblea, lo cual incurre en la violación de la ley 1801 de 2016 artículo 135, por que las obras iniciaron en enero de 2022 sin los debidos permisos para la ejecución de la misma.

El **memorando número 00009025** de fecha enero 27 de 2022 de la Secretaria de Gobierno en Dirección de Espacio Público, deja clara evidencia que el señor **LUIS ANTONIO DUQUE ÁLZATE** propietario de la casa 13, realizó una **ampliación de en un área aproximada de 82.80 M2** en la terraza de su propiedad sin el lleno de los requisitos legales como la licencia de construcción y/o ampliación, y por lo tanto la misma secretaria de gobierno dio suspensión inmediata a las obras adelantadas en el sitio. (ver anexo) Esto implica que el señor **LUIS ANTONIO DUQUE ÁLZATE**, debería solicitar la licencia de construcción en la modalidad de ampliación antes de iniciar las obras de construcción, y que los planos arquitectónicos deberán estar conforme lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal con la debida aprobación de la asamblea y administración del conjunto sin eludir las prohibiciones y normas que tiene el reglamento de propiedad horizontal en cuanto a las construcciones, por lo que se evidencia que en la actualidad está violando por la ejecución de obras civiles y construcciones donde no se debe.



4.- Por lo anteriormente expuesto **CORDIALMENTE SOLICITO** a la **CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO DE IBAGUÉ**, tome en cuenta estos argumentos para que revise los puntos aquí presentados e igualmente lo ajuste a la realidad y de no ser viable el proceso dar la negativa de la solicitud de reconocimiento que pretende el señor **LUIS ANTONIO DUQUE ÁLZATE** mientras tanto cumpla con los requisitos legales como, reforma al reglamento de propiedad horizontal para incluir normas de construcción, e igualmente que la solicitud de licencia ante curaduría urbana sea la adecuada a la realidad y también que se respeten las condiciones de la propiedad horizontal para la construcción que actualmente existen o las que se pueda modificar en el mismo reglamento, y también cuando se inicien las obras una vez subsanado las condiciones de construcción se suscriba un acta de vecindad para aclarar condiciones de la construcción y daños que se puedan generar por las obras para la toma de correctivos.

Yo **GLORIA ESPERANZA ESPINOZA GONZÁLEZ**, identificada con cedula número **38.238.812**, como propietaria de la casa número 14 que colinda inmediata con la casa número 13 que se encuentra en ampliación, siento que se vulnera la propiedad privada por las obras adelantadas en la casa número 13; mi propósito no es perjudicar ni entrar en contiendas con la copropiedad del condómino, es hacer valer mis derechos como miembro de la copropiedad y propietaria de la casa 14; igualmente pretendo que se revisen los deberes, derechos y prohibiciones de los propietarios sin afectar los demás miembros de la copropiedad; no impido el libre desarrollo de las obras de la casa número 13, pero si se van a realizar y ejecutar obras en esta casa, que sean con las condiciones legales y sin alterar o afectar la propiedad privada en especial la casa número 14".

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante oficio DES-2210800 del 06 de julio de 2022, dio respuesta al escrito presentado por la señora ESPINOZA GONZALEZ en los siguientes términos:

"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia atentamente se da respuesta a la manifestando, que una que en virtud de los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción –en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planimétrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

Por tal razón, el Curador Urbano es un **OPERADOR DE NORMA** que actúa con sujeción de las normas urbanísticas, que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.

Claro lo anterior, es menester indicar lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del citado decreto, el cual establece lo siguiente:

"PARÁGRAFO. La solicitud de constitución en parte deberán presentarse por escrito, bien sea de manera presencial o a través de medios electrónicos, y deberá contener las objeciones y observaciones sobre la expedición de la licencia, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud." Subrayado fuera de texto.

Por consiguiente se informa, que se considerará como parte dentro del trámite de la solicitud radicada con N° 73001-1-22-0178 del 11-05-2022 en virtud de las observaciones y objeciones presentadas, las cuales se resolverán como lo indica la norma antes citada con el acto administrativo que concluya o ponga fin la solicitud de reconocimiento de existencia de edificaciones y reforzamiento estructural".

Que los planos del proyecto arquitectónico fueron diseñados por la Arquitecta MAYRA LUCIA RIOS OSORIO con Matrícula Profesional No. A134352020-1234638862, diseño estructural y de los elementos no estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matrícula Profesional No. 70202-166166 y estudio de suelos del Ingeniero Civil OSCAR GABRIEL FLORIAN HUERTAS con Matrícula Profesional No. 70202-155311.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró que el proyecto no cumple con la documentación exigida por el Decreto 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios, conforme al siguiente detalle:

OBSERVACIONES DOCUMENTACION LEGAL:

Una vez revisada la solicitud radicada con N° 73001-1-22-0178 del 11 de mayo de 2022, en donde se requiere reconocimiento de existencia de edificaciones y licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 350-191882 y ficha catastral N° 01-07-0204-0016-801, inmueble que según certificado de tradición está sometido al régimen de propiedad horizontal del Conjunto Bosques de Calambeo, se observa que dentro de los documentos acopiados por el titular de la solicitud, reposa declaración de antigüedad en donde bajo la gravedad de juramento manifiesta que "el predio objeto del trámite cuenta con más de 5 años de construcción.

Ahora bien, el pasado 06 de junio de 2022 se constituye como parte dentro del trámite de licencia la Sra. Gloria Esperanza Espinoza González, presentando objeciones u observaciones a lo solicitado, en donde manifiesta y acredita a través de registro fotográfico y copia de la escritura pública N° 3253 del 16 de noviembre de 2007 -Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal-, en la cual se denota la prohibición expresa la variación o modificación de la fachada de las unidades privadas, es

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0344

(Julio 18 de 2022)

Por medio de la cual se niega una licencia

menester indicar, que una vez revisado el certificado de tradición anexo no se denota que exista modificación al reglamento – debidamente inscrito en folio de matrícula inmobiliaria- que permitan o habiliten tales modificaciones.

Por otro lado, se tiene que lo dispuesto en el ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", dispone lo siguiente:

(...) El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa." (...).

De lo citado se extrae, que son dos los requisitos sine qua non para tramitar un reconocimiento que cumpla con el uso y que la edificación se haya construido cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017 -18-07-2017-, es decir, antes del 18 de julio de 2012. Lo anterior, significa que la declaración allegada no corresponde o difiere de lo exigido por la norma antes citada, máxime si dentro de los documentos aportados por la Sra. Espinosa, se tiene el informe técnico N° 6 de la Inspección 3 Urbana de Policía, de la visita realizada el pasado 25 de enero de 2022 al predio objeto de esta solicitud, evidenciado que se encontraba en labores de construcción –modificación de fachada / instalación de estructuras metálicas para ampliación de terraza en la parte posterior-

Por lo anteriormente indicado, no es posible continuar con la solicitud, dado que además de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la misma no satisface los requisitos para otorgar el reconocimiento, pues claramente la edificación a reconocer no se encontraba debidamente terminada antes del término dispuesto por el decreto 1077 de 2015.

Que, conforme a lo anterior, **NO ES VIABLE** otorgar la licencia para adelantar el Reconocimiento y licencia de construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural, en consecuencia,

RESUELVE

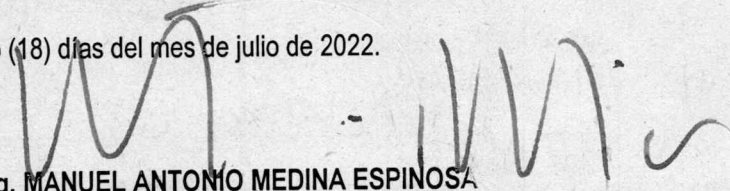
Artículo 1.- NEGAR LA LICENCIA solicitada por LUIS ANTONIO DUQUE ALZATE con C.C. 6.010.595, para adelantar el Reconocimiento de la existencia de una edificación en dos pisos con semisótano, altillo y cubierta en teja, y licencia de construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural, ubicada en la Calle 21 No. 23-00 Casa No. 13 del Condominio Cerrado Bosques de Calambeo en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-161882 y ficha catastral 01-07-0204-0016-801**, solicitada mediante radicación No. 73001-1-22-0178 del 11 de mayo de 2022.

Artículo 2.- Remítase para fines pertinentes copia del presente acto a la Curaduría Urbana Dos de Ibagué y a la Inspección de Policía Urbana de la respectiva Comuna.

Artículo 3.- 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 correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los dieciocho (18) días del mes de julio de 2022.


Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0344

(Julio 18 de 2022)

Por medio de la cual se niega una licencia

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

LUIS ANTONIO DUQUE ALZATE
C.C. 6.010.595

GLORIA ESPERANZA ESPINOSA GONZALEZ
Colindante.

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

El notificador

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA

NIT. 93.361.855-7

Que el día

30 AGO 2022

Dada en Ibagué, a los

30 AGO 2022

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

FIRMA:



Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO REMITIDO A:
JULIAN RAMIREZ PALMA APODERADO DE LUIS ANTONIO DUQUE ALZATE EL 11 DE
AGOSTO DE 2022, CONFORME AL REPORTE DE ENVIO VÍA CORREO ELECTRONICO
ANEXO AL EXPEDIENTE.
EN CONSTANCIA FIRMA

CARGO: Sustanciador