

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 JHON LEONARDO SAAVEDRA identificado con C.C.93.385.686 en calidad de apoderado de OSCAR FERNANDO CERQUERA CASTELLANOS identificado con C.C. 79.339.169, radico bajo el No. 73001-1-24-0070 del 28 de febrero de 2024, solicitud de licencia de construcción en las modalidad de ampliación para vivienda multifamiliar en cinco pisos y terraza con cubierta en teja, a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 7 No.38-63 Apto 501 del conjunto campestre los Cambulos en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 73.75 m², matrícula inmobiliaria No. 350-227122 y ficha catastral 73-001-01-08-00-00-0010-0906-0-00-00-0502.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-227122 del 23 de febrero de 2024, OSCAR FERNANDO CERQUERA CASTELLANOS identificado con C.C. 79.339.169, es el propietario del predio ubicado en la Carrera 7 No.38-63 Apto 501 del conjunto campestre los Cambulos en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 73.75 m², y ficha catastral 73-001-01-08-00-00-0010-0906-0-00-00-0502.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 15 de abril de 2024.

Que el Curador Urbano dos de Ibagué mediante resolución No.73-001-2-14-0182 del 22 de abril de 2014 otorgó licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva a el señor ALVARO ZULUAGA MARTÍNEZ identificado con C.C. 14.220.430, para efectuar la construcción de una vivienda Multifamiliar de cuatro pisos con cubierta en placa y con acceso a terraza, predio ubicado en la Carrera 8 No.38-81 / Avenida 8 Calle 39 A Bis / (Manzana D Lote 11) del Conjunto Campestre Los Cambulos en la ciudad de Ibagué, matricula inmobiliaria No. 350-103307 y Ficha Catastral No.01-08-0010-0394-000

Que el Curador Urbano dos de Ibagué mediante resolución No.73-001-2-16-0065 del 23 de febrero de 2016 otorgó licencia de construcción en las modalidades de reforzamiento estructural y ampliación al señor ALVARO ZULUAGA MARTÍNEZ identificado con C.C. 14.220.430, para efectuar la ampliación del quinto piso, conformando una edificación destinada a vivienda Multifamiliar de cinco pisos con cubierta en placa -terrazza-, predio ubicado en la Carrera 7 No.38-63 (Manzana D Lote 11) del Conjunto Campestre Los Cambulos en la ciudad de Ibagué, matricula inmobiliaria No. 350-103307 y Ficha Catastral No.01-08-0010-0394-000 -global-

Que el Curador Urbano dos de Ibagué mediante resolución No.73-001-2-16-0194 del 05 de mayo de 2016 otorgó aprobación de planos para propiedad horizontal presentados por ALVARO ZULUAGA MARTÍNEZ identificado con C.C. 14.220.430, NOHEMI GLADYS QUENÁN ORDOÑEZ identificada con C.C. 30.713.031, FREDDY HOMERO VILLOTA MEZA identificado con C.C. 12.965.140, ROSA LUCELLY VILLOTA QUENÁN identificada con CC 28.548.568, MARIA ISABEL AROCA RAMIREZ identificada con C.C. 39.579.570, OSCAR JAVIER ROCHA TORRES identificado con C.C. 93.297.196 y a OSCAR FERNANDO CERQUERA CASTELLANOS identificado con C.C. 79.339.169, para someterlos al régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de agosto 03 de 2001, de una edificación destinada a vivienda Multifamiliar de cinco pisos con cubierta en placa -terrazza-, predio ubicado en la Carrera 7 No.38-63 (Manzana D Lote 11) del Conjunto Campestre Los Cambulos en la ciudad de Ibagué, con matrículas inmobiliarias Nos.350-103307-global-, 350-

215058, 350-215059, 350-215060, 350-215061, 350-215062, 350-215063, 350-215064 y Ficha Catastral No.01-08-0010-0394-000 –global-.

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 los planos del proyecto arquitectónico fueron diseñados por el Arquitecto MAURICIO DE JESUS SIERRA MARTINEZ con Matrícula Profesional No. 08700-22008, diseño estructural y de los elementos no estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil WILMER ALEXANDER GARZON PARRA con Matrícula Profesional No. 70202-289573

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró que el proyecto NO CUMPLE con las normas arquitectónicas y urbanísticas, en especial las consagradas en el Decreto 823 del 23 de diciembre de 2014 conforme al siguiente detalle:

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

- "Que una vez revisada la solicitud radicada con No. 73001-1-24-0070 del 28 de febrero de 2024, -de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio." - en donde se requiere licencia de construcción en la modalidad de ampliación de edificación multifamiliar, se evidencia lo siguiente:

En la anotación 1 del certificado de tradición del predio objeto del trámite identificado con matrícula inmobiliaria 350-227122, que el mismo está sometido al régimen de propiedad horizontal.

La edificación cuenta con licencia de construcción N° 73-001-2-14-0182 del 22 de abril de 2014 emitida por el Curador Urbano 2, licencia de construcción N° 73-001-2-16- 0065 del 23 de febrero de 2016 emitida por el Curador Urbano 2 y con aprobación de planos para propiedad horizontal con resolución No. 73001-1-16-0194 del 05 de mayo de 2016.

Claro lo antes aludido y en virtud de lo dispuesto en el decreto 1077 de 2015 y la resolución 0462 de 2017-Modif. Res. 1025 de 2015-, donde se determina que todo predio o edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, se deberá revisar y tener en cuenta lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal anexo al expediente número 1985 del 25 de agosto de 2014. En su cláusula DECIMO OCTAVA -MODIFICACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS - la cual establece que: (...) "Para introducir modificaciones en las unidades privadas es necesario cumplir con los siguientes requisitos: Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio, que no afecte los servicios comunes, ni altere la fachada. Que el propietario tenga la previa autorización escrita del administrador quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores.

Por otro lado, reposa en el expediente fotografía de la valla informativa, en donde se consigna como tramites "RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL PARA UNA AMPLIACION DE UNA VIVIENDA CON CUBIERTA EN TEJA" ante lo cual, es pertinente mencionar que sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 350-227122 - folio des englobado de la matrícula abierta 350-103307 -, y revisada la información anexa al expediente se denota que sobre el folio antes indicado, se otorgó la resolución N° 73-001-2-14-0182 del 22 de abril de 2014 emitida por el Curador Urbano 2 por el cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para una vivienda multifamiliar de 4 pisos, resolución No. 73-001-2-16-0065 del 23 de febrero de 2016 emitida por el Curador Urbano 2, por la cual se concede licencia de construcción en las

modalidades de reforzamiento estructural y ampliación de una vivienda multifamiliar de 5 pisos y aprobación de planos para propiedad horizontal con resolución No. 73001-1-16-0194 del 05 de mayo de 2016, emitida por el curador urbano 2.

Ahora bien, en lo que respecta al trámite referenciado en el formulario único nacional -licencia de construcción en la modalidad de ampliación- se concluye inequívocamente que en virtud del reglamento de propiedad horizontal no está permitido introducir modificaciones al edificio en su fachada, es decir, que la ampliación planteada tendiente a modificar la distribución arquitectónica del edificio respecto a lo inicialmente aprobado, no es viable. Pues a pesar que se anexara al expediente "acta de reunión de copropietarios" Edificio Mauro del 5 de febrero de 2024, este documento no podrá ir en contravía de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, máxime si en tal acta, se indica que la ampliación a licencias, ya se encuentra "realizada".

En lo relacionado, con lo presentado en la valla informativa, es decir, el reconocimiento de la existencia de la edificación, está plenamente acreditado que la edificación a reconocer contó con licencia de construcción expedida en el año 2016, la cual debió ser soporte para la posterior ejecución de obra, circunstancia fáctica y jurídica que no es congruente con la foto valla anexa a la solicitud, en donde se manifiesta reconocimiento de una edificación, por lo tanto y ante tal discrepancia, no se existe la validez jurídica respecto al requisito fundamental para el trámite de un reconocimiento, el cual consiste en haber concluido la obra cinco (5) años antes de la entrada en vigencia - 18-07-2012 de la ley 1848 de 2017, tal y como lo dispone el artículo 2.2.6.4.1.1 (Modif. Art. 1 Decreto. 1333 del 06-10-2020) del Decreto. 1077 de 2015, no es posible acceder a lo requerido y dicho trámite deberá ser negado."

Que, conforme a lo anterior, **NO ES VIABLE** otorgar la licencia para adelantar la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de ampliación para vivienda multifamiliar en cinco pisos y terraza con cubierta en teja, en consecuencia,

RESUELVE

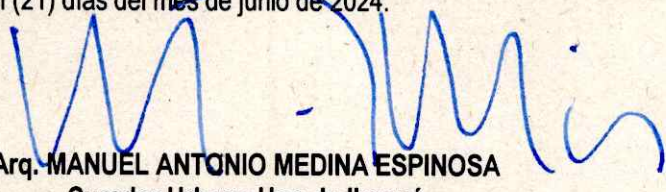
Artículo 1.- **NEGAR LA LICENCIA** solicitada por **OSCAR FERNANDO CERQUERA CASTELLANOS** identificado con C.C. 79.339.169, para solicitud de licencia de construcción en la modalidad de ampliación para vivienda multifamiliar en cinco pisos y terraza con cubierta en teja, ubicada en la Carrera 7 No.38-63 Apto 501 del barrio del conjunto campestre los Cambulos en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-227122** y **ficha catastral 73-001-01-08-00-00-0010-0906-0-00-00-0502**, solicitada mediante radicación No. 73001-1-24-0070 del 28 de febrero de 2024.

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 veintiún (21) días del mes de junio de 2024.



Arq. **MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA**
Curador Urbano Uno de Ibagué



Curador
Urbano Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-24-0315
(Junio 21 de 2024)

Por medio del cual se niega una licencia

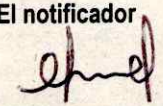
En la fecha 11 JUL 2024 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado


OSCAR FERNANDO CERQUERA
C.C. 79.339.169

Proyecto: Oscar Felipe Ospina Trujillo

El notificador


OSCAR FELIPE OSPINA TRUJILLO

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

Que el día

12 JUL 2024

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los

12 JUL 2024

FIRMA:

