RESOLUCION NÚMERO 73001-1-24-0610

(Diciembre 20 de 2024)

Curador Urbano Uno

Por medio de la cual se autoriza una subdivisión material – urbana, se concede una licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo 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 el GRUPO NACIONAL DE CONSTRUCCION SAS con NIT. 900.486.463, por medio de su representante legal DARIO ESPINOSA CUELLAR con C.C. 19.494.727, radicó bajo el No. 73001-1-24-0158 del 10 de mayo de 2024, solicitud de licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Urbana para el predio ubicado sobre la Avenida Mirolindo – Picaleña en el sector El Papayo en la ciudad de Ibagué, con un área de 10 Ha. 1.730,00m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-64206 y ficha catastral 01-09-0115-0008-000, para dividirlo en dos (2) lotes -*Lote 1, con un área de 11.318,08m² y Lote 2, con un área de 9 Ha. 411,92m²*-; Licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo del proyecto destinado a comercio y/o servicios personales, con sus correspondientes áreas de cesión y licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva, para dos (2) locales destinados a uso comercio y/o servicios, en un área a construir de 997.33m², a realizar en el Lote 1 -*resultante de la subdivisión planteada*-

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. 1255 del 28 de mayo de 2024, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la KR 8 S 56 64 LA VOZ DEL NEVADO AV. MIROLINDO, por causal "*no existe*", 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, mediante radicado No. 2412078 del 17 de mayo de 2024, y 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, haciéndose presente JUAN DAVID CLAVIJO CARDOZO, mediante escrito radicado bajo el No. 2414308 del 03 de octubre de 2024, en los siguientes términos:

> ***ASUNTO:*** *APERTURA LICENCIA DE CONSTRUCCION QUE SERA OTORGADA MEDIANTE ENGAÑOS A LA CURADURIA Y QUE POR LA ZONA NO ES PERMITIDA SEGUN EL POT*
>
> *De acuerdo a la ley 1801 de 2016 código de convivencia ciudadana-código de policía, existen unos artículos por los cuales se regula los requisitos y comportamientos que afectan la actividad económica, articulo 87 y articulo 92, en esta denuncia se conoce que en las coordenadas no 4°25 37.1 N 75° 12¨06 1¨W, se está tramitando una licencia de construcción de unos locales comerciales el primero con destinación de una sala de ventas de Colpatria y el otro local con destinación comercial sin especificación exacta, se tiene conocimiento que construirán una discoteca o gastro bar, afectando la comunidad alrededor ya establecida y en donde se preparan ampliaciones de nueva torre del conjunto Solárium de proyectos Urbanos, es perentorio avisar a propietarios y la comunidad alrededor conozca esta nueva situación a la cual se verán afectados su paz, armonía, tranquilidad y sus predios*
>
> *Por lo anteriormente expuesto, dejamos a su conocimiento de este hecho para que a futuro no se vaya a ver envuelto en faltas gravísimas disciplinarias, puesto que el código único disciplinario ley 1952 de 2019, en sus artículos 26, 27 y 28, dicen lo siguiente:*
>
> ***ARTÍCULO 26. La falta disciplinaria****, Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes, extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades*

impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.

***ARTÍCULO 27. Acción y omisión**. La falta disciplinaria puede ser realizada por acción u omisión en el cumplimiento de los deberes propios del cargo o función, o con ocasión de ellos, o por extralimitación de sus funciones*

Cuando se tiene el deber jurídico de impedir un resultado, no evitarlo, pudiendo hacerlo equivale a producirlo.

***ARTICULO 28. Dolo** La conducta es dolosa cuando el sujeto disciplinable conoce los hechos constitutivos de falta disciplinaria, su licitud y quiere su realización*

De lo Anterior podemos contextualizar, que la omisión del deber funcional de un servidor público acarrea una serie de faltas disciplinarias conlleva hasta la destitución e inhabilidad de la función pública, por lo tanto es bueno advertirle que si ese uso que se le da al posible local comercial, el cual su uso, destinación y finalidad es diferente a la solicitada en la licencia de construcción, no solo genera problemas disciplinarios sino que además estará afectando los siguientes derechos fundamentales a la comunidad que se verá afectada, ya que la zona es residencial y existe una Iglesia y una clínica a menos de 200 metros lineales, los cuales según la ley 1801 de 2016 en su artículo 84. Perímetro de impacto de la actividad económica: A partir de la expedición del presente Código, alrededor de hospitales, hospicios, centros de salud, centros que ofrezcan el servicio educativo en los niveles de preescolar, básica, media, superior o de educación para el trabajo y desarrollo humano, o centros religiosos, no podrán desarrollarse actividades económicas el trabajo y relacionadas con el ejercicio de la prostitución, juegos de suerte y azar localizados, concursos, o donde se ejecute, por cualquier medio, música o ruidos que afecten la tranquilidad.

Por tal razón Arquitecto Manuel Antonio Medina, solicitamos de sus facultades como Curador Urbano Uno, para que en uso de sus funciones o con ocasión a ellos, revise el proceso que se está haciendo en estos momentos en su curaduría, en el predio continuo a los "patios" parqueadero oficial, sobre el local comercial "sala de ventas" de Colpatria, coordenadas no. 4°25'37.1"N 75°12¨06.1 W, no solamente se revise cual será el uso, destino y finalidad sobre el cual harán el local comercial, sino que además se solicite por parte de PLANEACION MUNICIPAL, si en dicho local comercial puede ejercer actividades de alto impacto como la 5630 que es venta de bebidas alcohólicas, esto con el fin de preservar también el decreto 419 del 30 de mayo de 2016 que dice así:

ARTICULO 2 LOCALIZACION para funcionamiento de cualquier establecimiento previsto en el artículo anterior, se debe tener en cuenta que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso del suelo del sector donde se ubique, de conformidad a lo dispuesto en las normas locales.

ARTICULO 3- LOCAL, el espacio arquitectónico que contenga la actividad a desarrollar deber ser diseñado o en su defecto adecuado para que soporte debidamente la dinámica de la misma, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos en la ley 388 de 1997, ley 810 de 2003 y Decreto 564 de 2006, para la obtención de la licencia de construcción y/o adecuación requerida para tal efecto, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 189 del Acuerdo 0116 de 2000 y el Acuerdo 009 de 2002

De acuerdo a la normatividad Antenor, si ese local comercial se convirtiera en un gastro-bar o discoteca, estaría afectando los derechos fundamentales tales como: la tranquilidad, la intimidad, vida digna, salud y ambiente sano, debido a que esta es una zona residencial.

Agradecemos SEÑOR CURADOR, ser garante en este proceso para que en las observaciones de la licencia de construcción se deje claro las actividades que se podrán desarrollar en ese local comercial y así mismo salvaguardar los derechos de una comunidad

Anexamos foto del predio donde se está actualmente solicitando la licencia de construcción".

Que el Curador Urbano, oficio DES-24104057 del 21 de octubre de 2024, dio respuesta al escrito presentado por el señor CLAVIJO CARDOZO, en los siguientes términos:

"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia, es pertinente indicar la naturaleza juridica del Curador Urbano, para tales efectos se tiene lo dispuesto en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, en donde se indica que 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.

Ahora bien, se manifiesta que el Curador Urbano no ejerce ningún tipo de control, vigilancia y/o visitas de inspección, a fin de verificar, calificar y/o cuantificar eventuales o presuntos daños, perjuicios ambientales o patrimoniales, a inmuebles privados y/o zonas comunes de una copropiedad, elementos constitutivos de espacio público, redes de acueducto y alcantarillado o eléctricas, con ocasión a la ejecución de determinada obra que cuente o no con licencia, ni constatar eventuales perjuicios a la integridad física de los vecinos colindantes o terceros, ni ordenar realizar mediciones de linderos, cabidas y área por parte de este despacho al predio objeto del trámite o vecinos al mismo; como tampoco realizar seguimientos a la ejecución de la obra con el fin de constatar que la misma se esté o se haya llevado a cabo de conformidad a lo aprobado en la licencia, ni mucho menos conminar o exhortar la realización de acuerdo entre las partes presuntamente afectadas con la realización de la actividad constructiva, establecer y/o hacer cumplir los horarios de construcción que se refieren en la ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.", así mismo, es pertinente que el Curador Urbano no posee la facultad o competencia de realizar intervenciones o suspensiones de una determinada obra, pues para tales fines, existen autoridades de policía –inspecciones de policía- adscritas a la Secretaria de Gobierno del municipio de Ibagué a la cual podrá acudir –de ser así-.

Claro lo anterior, se informa que el pasado 10-05-2024 con N° 73001-1-24-0158 se radicó por parte de la sociedad Grupo Nacional de Construcciones S.A.S. solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad urbana, licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento, para uso comercio y/o servicio, sobre el predio denominado y/o ubicado "Av Mirolindo – Picaleña Sector Papayo" e identificado con matrícula inmobiliaria 350-64206 y ficha catastral 730010109000001150008000000000; tramite consistente en la división del predio en dos lotes, en el cual uno de ellos, será objeto de licencia de urbanización para uso comercio y/o servicios, generando 2 áreas útiles, para desarrollar dos edificaciones una en cada área útil.

En lo respecta al "uso de la zona", se indica que acuerdo con la cartografía que hace parte integral del decreto 0823 de 2014 –POT-, el sector cuenta con los siguientes usos: comercio y/o servicios, actividad industrial y actividad residencial, en consonancia con lo anterior, de acuerdo con la resolución N° 046 de 2003 expida por la Secretaria de Planeación Municipal, se habilitó el uso de industrial y actividad múltiple sobre corredor vial "Av Picaleña entre calle 60 y viaducto del SENA", corredor sobre el cual linda el predio objeto del trámite, por lo tanto, los usos y actividades que allí se desarrollen, están debidamente autorizados y habilitados por la normatividad local vigente, esto lo corrobora la demarcación de la plano topográfico expida por la Secretaria de Planeación que reposa en el expediente. Adicionalmente, se informa que, según la información aportada dentro del trámite, no existe dentro del radio de 200 mts, algún tipo de edificación aludida en su comunicación".

Que el solicitante, mediante escrito radicado bajo el No. 2412413 del 06 de junio de 2024, solicita incluir dentro del trámite de la licencia de construcción la modalidad de cerramiento.

Que, nuevamente y 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 JUAN CARLOS TRIANA -Presidente Consejo de Administración Solárium- y NORMA LUCIA RAMIREZ TAFUR -Administradora Operativa Solárium-, por medio de escrito radicado bajo el No. 2414452 del 10 de octubre de 2024, en los siguientes términos:

*"En atención a su respuesta Radicado N. DES-24103606 del 23 de septiembre de 2024, me permito reiterar con la mayor deferencia, la debida notificación de la solicitud a los vecinos colindantes relacionada con el expediente N. 73001-1-24-0158. Lo anterior de conformidad al **ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1** del Decreto 1077 de 2015, que indica:*

"El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudia trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. ***En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia. (Negrita nuestro)***

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, entendidos estos cómo aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 800p.m.

Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos colindantes, en el expediente se deberán dejar las respectivas constancias

PARAGRAFO 1*. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión misma de un metro (1.00m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible y que la misma sea legible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.*

Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración, demolición o modificación en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración.

Las fotografías de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberán anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, en las que pueda además verificarse su visibilidad desde el espacio público, so pena de entenderse desistida.

Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.

PARAGRAFO 2. Lo dispuesto en este articulo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión de construcción en la modalidad de reconstrucción intervención y ocupación de espacio público, las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseñas internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación..."

Par.3, Adicionado por el Art 16 del Decreto 1783 de 2021) -(Modificado por el Art. 16 del Decreto 1783 de 2021)-(Decreto 1469 de 2010, artículo 29)

Al tenor de la normativa, es de señalar que la citación que recibimos no cumple los requisitos exigidos para la debida comunicación a los vecinos colindantes, puesto que el oficio enviado por su despacho simplemente indica el número de expediente, pero a la fecha no hemos recibido información por escrito por lo menos del nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación.

Si bien es cierto que, de manera verbal e informal nos manifestaron sobre el trámite de una licencia, no se tuvo acceso a documentos, por tal motivo requerimos que la información sea por escrito como lo indica la norma. Lo anterior, a efectos de ejercer la debida verificación de la solicitud de licencia urbanística".

Que el Curador Urbano, oficio DES-24104054 del 21 de octubre de 2024, dio respuesta al escrito presentado por el señor TRIANA y la señora RAMIREZ TAFUR, en los siguientes términos:

"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia, atentamente se da respuesta a la misma precisando la naturaleza juridica del Curador Urbano, para tales efectos se tiene lo dispuesto en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, en donde se indica que 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, manifiestan los peticionarios que la citación o comunicación a vecinos remitida por este despacho no cumple con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015 y que no se ha recibo comunicación en donde se le indique por lo menos, el nombre del titular, usos, dirección y objeto de la solicitud de licencia, ante lo cual, es preciso citar lo dispuesto en el artículo antes aludido, para determinar los aspectos a considerar por parte del Curador Urbano al momento de citar a los vecinos, así:

> *"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1 Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer,* ***POR LO MENOS, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación****. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia." Negrillas y mayúsculas fuera de texto.*

Ahora bien, se informa que el pasado 10-05-2024 con N° 73001-1-24-0158 se radicó de manera inicial por parte de la sociedad Grupo Nacional de Construcciones S.A.S. solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad urbana, licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, para uso comercio y/o servicio, sobre el predio denominado y/o ubicado "Av Mirolindo – Picaleña Sector Papayo" e identificado con matricula inmobiliaria 350-64206 y ficha catastral 730010109000001150008000000000; esta solicitud fue modificada en oportunidad –Parágrafo 1 Art. 2.2.6.1.2.2.3 del Decr. 1077-2015- a través de oficio N° 2412413 del 06-06-2024, en el sentido de adicionar la modalidad de licencia de construcción "Cerramiento".

En consonancia con lo antes referido, es pertinente manifestar que el despacho del Curador Urbano Uno, procedió en los términos indicados en el decreto 1077 de 2015 a citar a los vecinos indicando por el titular en el formulario único nacional, muestra de ello es lo siguiente:

- *Citación con el trámite inicialmente radicado.*



CITACION A VECINOS COLINDANTES

Ibagué martes, 14 de mayo de 2024

Señor(es)
SOLARIUM ADMON
Dir. Predio Vecino: KR 8 S 49 40
Sec./Loc./Barrio/Vereda: EL PAPAYO
Ibagué

Curador Urbano Uno Ibagué

OF # DES-24101849 F 15/05/2024
Despachada
Exp/Con. 2410158 #RD Correo

REF: **CITACION A VECINOS COLINDANTES**
Expediente: 73001-1-24-0158
Fecha de Radicación: 10-may-2024

El Curador Urbano No 1 de Ibagué, le comunica que el señor(a)(es) **GRUPO NACIONAL DE CONSTRUCCION SAS** radicó(aron) ante este despacho solicitud para tramitar **LICENCIA DE URBANISMO, LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION** en la(s) modalidad(es) de **DESARROLLO, SUBDIVISION URBANA Y OBRA NUEVA** en el predio localizado en la(s) direccion(es): **AV MIROLINDO PICALEÑA PAPAYO** (ACTUAL) matricula(s) inmobiliaria(s) 35064206 y ficha(s) catastral(es) 01-09-0115-0008-000 de la Urbanización **EL PAPAYO** de esta ciudad. El proyecto pretende desarrollar el(los) uso(s): **COMERCIO Y/O SERVICIOS.**

Que el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, consagra que las objeciones y observaciones realizadas al proyecto se resolverán en el acto que decida la solicitud, por lo tanto el Curador Urbano Uno, por la razones expuestas en los oficios DES-24104057 del 21 de octubre de 2024 y DES-24104054 del 21 de octubre de 2024, por medio de los cuales dio respuesta a todas y cada una de las inquietudes, observaciones y objeciones presentadas, resuelve NO ACOGER las observaciones y/o objeciones presentadas por JUAN DAVID CLAVIJO CARDOZO, NORMA LUCIA RAMIREZ TAFUR y JUAN CARLOS TRIANA.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 24102211, enviada por correo electrónico el 18 de junio de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2412883 del 09 de julio de 2024, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-24-0333 del 09 de julio de 2024, es decir hasta el 23 de agosto de 2024.

Que el solicitante mediante radicado No. 2413587 del 23 de agosto de 2024, presentó las correcciones al proyecto.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano Uno, mediante auto No. 73001-1-24-0472 del 26 de septiembre de 2024, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el treinta (30) de octubre de 2024.

Que el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Artículo 9, del Decreto 1783 de 2021, define la subdivisión urbana como *"la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente decreto, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:*

a. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.
b. Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen".
c) Se pretenda dividir el área urbanizable no urbanizada de un predio urbano, del área clasificada como suelo de protección ambiental o de aquellas que se encuentren afectadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, dentro del mismo predio".

Que la solicitud de subdivisión, cumple con lo establecido en el Artículo 298 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014, -POT- considerando que las áreas de los lotes resultantes de la misma son superiores a 6.400m² y los predios deberán obtener licencia de urbanismo siguiendo las reglas del tratamiento de desarrollo.

Que el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 –Modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 del 2021-, define las modalidades de la licencia de urbanización:

(...)

1. ***Desarrollo**. Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.*

Que el solicitante, presentó Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios R.D.S.H. No. 013 del 09 de julio de 2024, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde concede Ampliación de la disponibilidad de servicios Hidrosanitarios, para trescientas (300) viviendas y cuatro (04) locales comerciales, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó Factibilidad de servicio de energía No. 202405069 con fecha 20 de mayo de 2024, emanada de CELSIA., para 4 unidades comerciales.

Que de conformidad con el plano de Tratamientos U-3 del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014, el predio objeto de licenciamiento se encuentra en tratamiento de Desarrollo, y las cesiones obligatorias para la aprobación de dicho proyecto corresponden al 25% del área neta urbanizable, según lo establecido en el Artículo 314 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.

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. 40117 del 02 de abril de 2024, emanada del Ministerio de Minas y Energía.

Que el local -*área comercial 1*- proyectado está destinado a comercio especial de cobertura sectorial; y el local -*área comercial 2*- proyectado está destinado a servicios personales -discoteca- cobertura sectorial, los cuales, según la norma aplicable en concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 823 de 2014, Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones y Resolución 046 de 2003, corresponde con uno de los usos principales del corredor vial de la Avenida Picaleña -en el tramo comprendido entre el viaducto SENA y Calle 60-, Industria y Actividad Múltiple.

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 el Ingeniero Civil CAMILO BARRETO SANCHEZ con Matricula Profesional No. 25202-47240, 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. Con este documento se exime de toda responsabilidad a la Curaduría.

Que el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el

Estudio Geotécnico de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTECNICO O DE SUELOS y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano, ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

Que el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio Geotécnico de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTECNICO O DE SUELOS y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano, ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

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 cumple con los aislamientos, demarcados en el plano topográfico aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio 1210-28756 del 06 de mayo de 2024.

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, -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias -Acuerdo 009 de 2002-, y al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-28756 del 06 de mayo de 2024, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257747656 cancelada en el Banco de Occidente el día 13 de diciembre de 2024, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente a la obra nueva de 997.33m² en estrato 6.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257747658 cancelada en el Banco de Occidente el día 13 de diciembre de 2024, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente al cerramiento de 194.85m en estrato 6.

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.- Otorgar **Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Urbana** al **GRUPO NACIONAL DE CONSTRUCCION SAS** con NIT. 900.486.463, por medio de su representante legal **DARIO ESPINOSA CUELLAR** con C.C. 19.494.727, para dividir el predio ubicado sobre la Avenida Mirolindo – Picaleña en el sector El Papayo en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-64206 y ficha catastral 01-09-0115-0008-000**, con un área de 10 Ha. 1.730,00m², en DOS (2) lotes, así:

LOTE	ÁREA
Lote 1	11.318,08 m²
Lote 2	9 Ha. 411,92 m²
TOTAL	**10 Ha. 1.730,00 m²**

Parágrafo.- El plazo otorgado para adelantar la subdivisión de que trata el artículo 1 de la presente resolución, será de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refiere los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Articulo 27.

Artículo 2.- Otorgar **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** al proyecto presentado por al **GRUPO NACIONAL DE CONSTRUCCION SAS** con NIT. 900.486.463, por medio de su representante legal **DARIO ESPINOSA CUELLAR** con C.C. 19.494.727, para el predio localizado sobre la Avenida Mirolindo – Picaleña, sector El Papayo en la ciudad de Ibagué, identificado como Lote 1 con área de 11.318,08m², *resultante de la subdivisión aprobada en el artículo 1-*, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a comercio y/o servicios -dos (2) locales comerciales- con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 11.318,08 m²; distribuidos así:

DESCRIPCION	Área (m²)	Área (m²)
AREA BRUTA LOTE		**11.318,08**
ÁREA AFECTACION VIAL VIA MIROLINDO		**1.726,33**
AREA NETA LOTE		**9.591,75**
AREA CESIONES (25%)		**2.397,93**
Local Parques y Zonas Verdes (7%)	671,42	
Ciudad Parques y Zonas Verdes (10%)	959,17	
Local Equipamiento e infraestructura (2%)	191,83	
Ciudad Equipamiento e infraestructura (6%)	575,51	
AREA UTIL		**7.193,82**
ÁREA VIA V-1		1.263,09
ÁREA PEATONAL		462,43
Área Comercial 1		**3.010,07**
Área Comercial 2		**2.458,23**
Índice de Ocupación	0.70	PERMITIDO
Índice de Construcción	1.0	BASICO

El proyecto se realizará de conformidad con el plano urbanístico elaborado por el Arquitecto JULIO ALBERTO SIERRA MARTINEZ con Matrícula Profesional No. 00000-00854.

Parágrafo.- 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.

Artículo 3.- Otorgar licencia a la sociedad al **GRUPO NACIONAL DE CONSTRUCCION SAS,** quien en adelante se llamara **EL URBANIZADOR,** para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la ejecución de las obras de urbanismo del proyecto destinado a comercio y/o servicios, 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:

Parágrafo. - La urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Comercio y/o Servicios
2. Cesiones: 25%
   Zonas Verdes: Ciudad: 959,17m² -en terreno-.
   Local: 671,42m² -en terreno-.

   Equipamiento: Ciudad 575,51m² -en terreno-.
   Local 191,83m² -en terreno-.
3. Perfiles de vías:
4.

Vía	Antejardín	Andén	Z.P.A.	Calzada	Separador	Calzada	Z.P.A.	Andén	Antejardín
Avenida Picaleña ente Viaducto SENA hasta Calle 130	5.00	4.50	10.00	9.00	3.00	9.00	10.00	4.50	5.00
TOTAL	60.00								

Artículo 4.- Otorgar al **GRUPO NACIONAL DE CONSTRUCCION SAS** con NIT. 900.486.463, por medio de su representante legal **DARIO ESPINOSA CUELLAR** con C.C. 19.494.727, **Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA** de edificación destinada a comercio y/o servicios personales, -dos (2) locales comerciales- **en un área total a construir de 997,33m²**; distribuidos: **Área Comercial 1-** comercio en un piso con cubierta en teja, en un área construida de 398,18m², con un índice de ocupación y de construcción de 0.132; con trece (13) parqueaderos vehiculares, de los cuales tres (3) son privados y diez (10) de visitantes, incluido uno (1) para personas con movilidad reducida; cinco (5) parqueaderos de motos y cuatro (4) parqueaderos de bicicletas, de las cuales dos (2) son privadas y dos (2) de visitantes, con **CERRAMIENTO** en una longitud de 194.85ml.; **Área Comercial 2-** servicios personales -discoteca- en dos pisos con cubierta en teja, **en un área construida de 599,15m²,** con un índice de ocupación de 0.17, índice de construcción de 0.24; con dieciséis (16) parqueaderos vehiculares, de los cuales cinco (5) son privados y diez (10) de visitantes y uno (1) para personas con movilidad reducida; cuatro (4) parqueaderos de motos, de los cuales dos (2) son privados y dos (2) de visitantes, y cuatro (4) parqueaderos de bicicletas. El proyecto está ubicado en predio localizado sobre la Avenida Mirolindo – Picaleña, sector El Papayo en la ciudad de Ibagué, identificado como Lote 1 con área de 11.318,08m², *resultante de la subdivisión aprobada en el artículo 1-*, Así: **Área Comercial 1-** de acuerdo al proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto JULIO ALBERTO SIERRA MARTINEZ con Matrícula Profesional No. 00000-00854, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil CAMILO BARRERO SANCHEZ con Matricula Profesional No. 25202-47240 y estudio de suelos del Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489; **Área comercial 2-** de acuerdo al proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta LAURA VALENTINA MOLINA MOLINA con Matrícula Profesional No. A3432023-1005718930, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil EDUARDO SANTAMARIA BONILLA con Matricula Profesional No. 25202-19518 y estudio de suelos del Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735.

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.- 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 3- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 5.- Los planos (subdivisión, urbanísticos, 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.

Artículo 6.- 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.

Artículo 7.- La licencia de urbanización y de construcción, en las modalidades de obra nueva y cerramiento de que tratan los artículos segundo, tercero y cuarto de la presente resolución, tendrá una duración de cuarenta y ocho (48) meses, -contados a partir de la fecha en que queden 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 8.- El urbanizador y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de urbanismo y construcción del Área Comercial 1, de qué trata la presente licencia será el Arquitecto JULIO ALBERTO SIERRA MARTINEZ con Matrícula Profesional No. 00000-00854, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables y 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 9.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de construcción del Área Comercial 2, de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil JOSE NICOLAS FAJARDO MUÑOZ con Matrícula Profesional No. 25202-420201, 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 10.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 *-Incorporación de áreas públicas- (Modif. Art. 33 del Decr. 1783 de 2021)* y 2.2.6.1.4.7 *-Entrega material de las áreas de cesión- (Modif. Art. 33 del Decr. 1783 de 2021)* del Decreto 1077 de 2015, en el sentido de registrar la escritura pública de constitución de la urbanización ante la Oficina de Instrumentos Públicos en la cual se determinen - por su localización y linderos - las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas; posteriormente deberá avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la citada escritura para solicitar la diligencia de inspección tendiente a la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria (numeral 17 artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decr. 1077 de 2015), así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, así mismo el urbanizador y/o parcelador y el constructor responsable, deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Municipal No. 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, "*Por el cual se define el procedimiento de transferencia de dominio y entrega física de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas de espacio público*", en lo concerniente a dar cabal cumplimiento a dicha reglamentación, o a la norma que le modifique, complemente o sustituya.

Artículo 11.- 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) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
f) Cumplir con lo establecido en la demarcación de las normas urbanísticas del plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-28756 de fecha 06 de mayo de 2024, por la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual se indica: "*Para el desarrollo del predio, se debe respetar la masa arbórea existente y contar con la anuencia del ente ambiental competente. Con respecto a la disposición final de los escombros, los mismos, deberán ser depositados en una Escombrera debidamente Licenciada, lo anterior so pena de incumplimiento del manejo y disposición de los mismos los cuales deben ajustarse a los manejos técnicos que dispone y exige el Ministerio del Medio Ambiente y la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA según Resolución No. 541 de 1.994 de conformidad al Decreto 1220 de 2005 o norma que lo adicione, y Cumplimiento del Acuerdo No. 009 de mayo 13 de 2005, emanado del Honorable Concejo Municipal de Ibagué, "por medio del cual se Reglamenta el Manejo, Transporte y disposición Final de los materiales, Elementos, Concretos y agregados sueltos de construcción, de Demoliciones y Capa Orgánica, suelo, Subsuelo de excavaciones y se dictan otras Disposiciones*".
g) 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.
h) 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.
i) 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.
j) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
k) 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.
l) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
m) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
n) 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.
o) 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*".

p) Cumplir con la norma técnica RETIE.
q) 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.
r) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule 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.
s) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.
t) La escritura correspondiente a las áreas públicas objeto de cesión al Municipio de Ibagué, deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo, según lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 del 2015.
u) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.
v) 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.
w) Adicionalmente y según lo señalado en el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que la ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.
x) Cumplir con lo establecido para el Programa de Arqueología Preventiva de acuerdo con el parágrafo 4, artículo 55 de Decreto 763 de 2009, "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material".
y) 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.
z) Cumplir en lo pertinente con lo establecido en la demarcación de normas urbanísticas establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 1210-28756 del 06 de mayo de 2024.

Artículo 12.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia y/o de las licencias de construcción que se adelanten en áreas o predios útiles generados como resultado del proceso de urbanismo, deberán dar cumplimiento –en lo que resulte aplicable- a los dispuesto en el decreto municipal No. 1055 del 18 de octubre de 2019 "Por la cual se adopta la actualización de la Estructura Ecológica Principal Urbana del Municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones" y en concordancia con el decreto municipal No. 1124 del 18 de noviembre de 2019 "*Por el cual se reglamentan los criterios de Construcción Sostenible en el Municipio de Ibagué*"

Articulo 13.- La supervisión y/o interventoría técnica de las obras a las que está obligado el urbanizador a construir respecto a las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado y el recibo de esta infraestructura, estará a cargo del prestador del servicio, según lo dispone el artículo 2.3.1.2.4. del decreto 1077 de 2015. En lo relacionado con las obras de urbanismo, le corresponderá a la Dirección de Espacio Público y Control urbano entidad y/o dependencia municipal que haga sus veces en razón a lo dispuesto en el decreto municipal 1000-0377 del 17 de mayo de 2017.

Artículo 14.- 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 15.- 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 16.- 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 17.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un periódico de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

Artículo 18.- Remitir a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, copia de la licencia urbanística generadora de espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, a fin de que se puedan implementar acciones de seguimiento preventivo frente a eventuales actividades de venta, ejecución de obras e intervención o construcción de los predios, sin el lleno de los requisitos legales.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veinte (20) días del mes de diciembre de 2024.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 26 DIC 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.

Los notificados

26 DIC 2024

DARIO ESPINOSA CUELLAR
C.C. 19.494.727
Representante Legal GRUPO NACIONAL DE CONSTRUCCION SAS

JUAN DAVID CLAVIJO CARDOZO
Tercero Interviniente

El notificador

OSCAR FELIPE OSPINA TRUJILLO

03 ENE 2025

JUAN CARLOS TRIANA
Presidente Consejo de Administración Solárium
Colindante

27 DIC 2024

NORMA LUCIA RAMIREZ TAFUR
-Administradora Operativa Solárium-
Colindante

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador – Curaduria Urbana Uno de Ibagué

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

Que el día 23 ENE 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 23 ENE 2025

FIRMA: _____

Curador Urbano Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO A: JUAN DAVID CLAVIJO CARDOZO EL 07 DE ENERO DE 2025, CONFORME AL REPORTE DE ENVIO VÍA CORREO ELECTRONICO ANEXO AL EXPEDIENTE.

EN CONSTANCIA FIRMA

_____

CARGO: AUXILIAR JURIDICO