

47

El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

Que los señores CARLOS ANDRES ROJAS PORTELA con C.C. 14.399.300 y JORGE ALBERTO SIERRA ALVIS con C.C. 14.231.339, radicaron bajo el No. 73001-1-14-0233 del 27 de Junio de 2014, solicitud de licencia para adelantar la construcción de una edificación en dos pisos con cubierta en teja destinada a bodegas, en un área total a construir de 561.95 m², a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 7 No. 27-56 de la Urbanización Guabinal en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 277.00 m², matrícula inmobiliaria No. 350-6302 y ficha catastral 01-05-0060-0007-000.

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 del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, con el fin de que todos éstos se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos, en los términos previstos en el Código 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, con el fin igualmente de que éstos se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos, en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo, haciéndose presente el señor GAISKA PUJANA M., por medio de un escrito radicado en este despacho bajo el No. 1059 del 03 de Julio de 2014, en el cual manifiesta: *"que en la construcción de dicha bodega se vino abajo un talud de tierra y quedo una parte de la casa en el aire. Se presentó en mi inmueble la rotura de una pared y por lo cual me gustaría que se efectuara una visita en la Carrera 6 No. 27-51 apto. 202"*.

Que mediante oficio No. 1024 del 08 de Julio de 2014, este despacho dio respuesta al anterior escrito, dándole claridad al señor PUJANA, sobre lo solicitado e informándole el traslado de dicho escrito a la Dirección de Control Urbano y Espacio Público mediante oficio No. 1025 de 08 de Julio de 2014 radicado el día 10 del mismo mes y año en esa entidad para lo de su competencia.

Que aun cuando el escrito presentado por el señor PUJANA, no constituye una oposición en sí, para efectos de la transparencia del trámite se resolverá como tal, para lo cual el Curador Urbano Uno tuvo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Que la naturaleza jurídica del Curador y sus funciones, establecidas el artículo 73 y 74 del Decreto 1469 de 2010 *"Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones"*, exponen claramente que el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, por lo tanto, el curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, esto es, las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de

m-7

Ordenamiento Territorial, Normativa General de usos del suelo, Construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

2. Que de lo anterior se deduce que el Curador Urbano no está autorizado por ley para actuar sobre eventuales daños y perjuicios que se causen a una propiedad ajena con motivo de la ejecución de obras con o sin licencia, por acción u omisión del propietario del predio o del constructor responsable de la obra y que por ende no es el competente para establecer responsabilidad y resarcimiento a que haya lugar por esas acciones, toda vez que existen otros Órganos competentes para tales situaciones.
3. Que no obstante lo anterior, una vez revisado el proyecto radicado, debe precisarse que en respuesta a las diferencias de nivel generadas por las variaciones en la topografía del terreno, se pueden presentar distintas alturas entre los proyectos en construcción y las edificaciones o lotes colindantes, los cuales deben ser manejados en obra a partir de una construcción y supervisión realizada por profesionales idóneos que desarrollen procesos constructivos que garanticen la estabilidad y seguridad de las construcciones anexas, considerando que éstas, son responsabilidad civil extracontractual de la cual es responsable directamente al propietario titular de la licencia expedida o proyecto ejecutado.
4. Que el ingeniero de suelos en el capítulo X del informe, presentó *"Recomendaciones sobre los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor y los aspectos especiales para ser tenidos en cuenta en el diseño"*, las cuales deben ser de obligatorio cumplimiento por el constructor responsable.

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 a lo anterior, las revisiones técnicas y legales iniciales realizadas al proyecto, 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 el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 1078 de fecha 18 de Julio de 2014, entregada el 23 del mismo mes y año, en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1402 del 02 de Septiembre de 2014, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto; término concedido mediante auto No. 73001-1-14-0276 del 02 de Septiembre de 2014.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 26 de Septiembre de 2014.

Que las bodegas proyectadas están destinadas para industria (*vidrios y comestibles*), que por no superar el área máxima de 300.00 m² destinada exclusivamente a la producción industrial y el área total de la construcción no excede a 1.200 m², corresponden a cobertura básica o local (Artículo 49, Numeral 1 Acuerdo 009 del 2002), y según la matriz de usos del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, Acuerdo 116 del 2000, este uso es compatible con el uso principal del sector en donde se ubicará la edificación, que es Residencial Terciario.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio 53165 del 08 de Septiembre de 2014, emitió concepto de Uso sobre el predio objeto del presente trámite, en el cual informa: *"que de conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial el predio en referencia corresponde a una zona RESIDENCIAL TERCIARIA, y según la matriz de usos urbano que hace parte integral del Acuerdo 116 de 2000, la actividad Industrial de cobertura local es compatible, y no condicionada."*

48

Así mismo, el Artículo 49, Numeral 1 del Acuerdo 009 del 2002, hace referencia a que: "Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes".

Que el predio se encuentra afectado parcialmente en zona de riesgo mitigable RA, en virtud de lo cual el solicitante presentó estudio de suelos en el cual el Ingeniero LEONARDO VALDERRAMA, manifiesta que "que en el estudio de suelos la profundidad de exploración esta hasta 10 mts., 4 mts, más de la norma para edificaciones hasta 3 niveles, cumpliéndose según la zona RA que son rellenos antrópicos y que la exploración no debe ser inferior a 10 mts. El terreno es plano, pero por encontrarse en zona mitigable se requiere muro de contención, y además adjunta memorial de responsabilidad, en el cual manifiesta que asume "la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTÉCNICO, y exonero al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano ante terceros, de cualquier responsabilidad, civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del presente estudio".

Que el constructor responsable del proyecto manifiesta que la construcción objeto del presente trámite cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en la norma RETIE, dando cumplimiento a la Resolución No. 9 0708 del 30 de agosto de 2013, emanada del Ministerio de Minas y Energía.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

Que revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, no se observa proximidad del predio objeto del presente trámite a menos de 30 m de fuente hídrica alguna.

Que en el diseño estructural de la edificación el profesional responsable se cife 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 revisada y estudiada la solicitud, se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, a la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones de la ciudad de Ibagué y a la demarcación de paramento No. 2014-027847 del 22 de Mayo de 2014 efectuada por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que el solicitante presentó copia de la factura No. 56009831 cancelada en el banco Sudameris el día 05 de Noviembre de 2014, por concepto de pago del impuesto de delineación urbana.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, "Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía", ésta sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, al momento de radicación de la solicitud de licencia de construcción, ni a la fecha, caso en el cual se encuentra el proyecto objeto de la presente solicitud, tal como se puede constatar en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio, con No. 350-6302 del 06 de Noviembre de 2014

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

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar licencia a los señores **CARLOS ANDRES ROJAS PORTELA** con C.C. 14.399.300 y **JORGE ALBERTO SIERRA ALVIS** con C.C. 14.231.339, para adelantar la construcción de una edificación en dos

M-7

pisos con cubierta en teja destinada a bodegas, con un área total a construir de 561.95 m², distribuidas así: **BODEGA 1 (vidrios)**; en un área construida de 303.82 m², con un índice de ocupación del 100 %, un índice de construcción de 2.02, con tres (3) parqueaderos de los cuales dos (2) son privados y uno (1) para visitantes; **BODEGA 2 (comestibles)**; en un área construida de 258.13 m², con un índice de ocupación del 100 %, un índice de construcción de 2.03, con tres (3) parqueaderos de los cuales dos (2) son privados y uno (1) para visitantes, proyecto a realizar en el predio de su propiedad Carrera 7 No. 27-56 de la Urbanización Guabinal en la ciudad de Ibagué, con un área total de lote de 277.00 m², **matrícula inmobiliaria No. 350-6302 y ficha catastral 01-05-0060-0007-000**, de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto MARTIN ALFREDO HENAO VALDES con Matrícula Profesional No. 25112000-93384486, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil GILBERTO TORRES CHACON con Matrícula Profesional No. 68202-13675 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.

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 la Arquitecto MARTIN ALFREDO HENAO VALDES con Matrícula Profesional No. 25112000-93384486, 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 No. 1 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 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

CM

- 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 0009 de 2002 y/o normas complementarias, este permiso será suspendido 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 resolutive 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.).

Artículo 9.- Comunicar a la Secretaría de Hacienda Municipal, lo relacionado con la participación en plusvalía generada por el proyecto motivo del presente acto administrativo y la no exigibilidad de la cancelación de misma como requisito previo para la expedición de la presente Licencia de Construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, para que la Administración Municipal, proceda de conformidad a registrar, liquidar y exigir el pago de dicha participación.

(Noviembre 06 de 2014)

Por la cual se concede una licencia de construcción – obra nueva

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los seis (06) días del mes de Noviembre de 2014.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

13 NOV. 2014

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

El notificador

CARLOS ANDRÉS ROJAS PORTELA
C.C. 14.399.800

MARIA LUCIANA GUZMAN LUGO

JORGE ALBERTO SIERRA ALVIS
C.C. 14.231.339

GAISKA PUJANA M
Tercero.

Corporación Autónoma
Regional del Tolima "CORTOLIMA"

Curaduría
Curador Urbano Uno

Arq. Manuel Medina Espinosa
Curador Urbano No. 1

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO REMITIDO A
Gotska Pujana EL DÍA 24 NOV. 2014

CONFORME AL REPORTE DEL CORREO CERTIFICADO SEGÚN GUÍA No:
RN 276295226 CO

ANEXO AL EXPEDIENTE
EN CONSTANCIA
FIRMA
Maria Luciana Guzman Lugo
CARGO

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

Que el día 09 DIC. 2014

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 10 DIC. 2014

FIRMA:

Por la cual se concede una licencia de construcción – obra nueva

Curaduría
Urbana Uno

Arq. Manuel Medina Espinosa
Cursador Urbano No. 1

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO REMITIDO A
Cootolime EL DÍA 21 NOV. 2014

CONFORME AL PUNTO DE DEL CORREO CERTIFICADO SEGÚN GUÍA No.
RW 275645927CO

ANEXO AL EXPL. N.º
EN CONSTANCIA

FORMA

CARGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO