RESOLUCION NÚMERO 73001-1-16-0332

Curaduría Urbana Uno

(Septiembre 13 de 2016)

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Demolición y Obra Nueva

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 ANA BEIBA CONTRERAS DELGADILLO con C.C.65.735.269, de conformidad con el poder especial, amplio y suficiente otorgado por RUBIELA PUENTES PEREZ, para que en su nombre adelante todo lo concemiente para la obtención de la licencia del predio objeto de la solicitud, radicó bajo el No. 73001-1-16-0162 del 07 de Abril de 2016, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Demolición Total en un área de 122.00 m² y Obra Nueva para Vivienda Bifamiliar en dos pisos con cubierta en teja, en un área total a construir de 204.74 m², a realizar en el predio ubicado en la ubicado en la Carrera 5 B No. 43-21, Barrio Restrepo en la ciudad de Ibagué.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-102576 del 01 de Abril de 2016, RUBIELA PUENTES PEREZ con C.C. 38.253.865, es la propietaria del predio ubicado en la Carrera 5 B No. 43-21, Barrio Restrepo en la ciudad de Ibagué, con un área de 122.83 m² y ficha catastral 01-08-0043-0009-000.

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 ANA VICTORIA CIFUENTES DE CIFUENTES, mediante escrito radicado en este despacho bajo el No. 0971 del 25 de Abril de 2016, en los siguientes términos:

"Yo, ANA VICTORIA CIFUENTES DE CIFUENTES identificada con cedula No. 28.892.393 de Purificación Tolima, propietaria del predio ubicado en la Carrera 8 A No. 43-42 del Barrio Restrepo predio localizado al respaldo del predio objeto de la licencia de construcción, respetuosamente me dirijo a usted con el fin de presentar una objeción para la expedición de la licencia de construcción que radico la arquitecta Laura Feria Acosta para la modalidad de DEMOLICION TOTAL en el predio ubicado en la Carrera 5 B No. 43-21 del Barrio Restrepo cuyo propietario es la señora RUBIELA PUENTES PEREZ, el motivo de objeción es el siguiente:

A finales del mes de febrero realice en mi predio un remplazo de tubería sanitaria que va desde la cocina hasta una de las cajas de inspección localizada en el patio interior de mi vivienda, el maestro de obra que realizo este remplazo de tubería señor Cesar Carvajal identificado con la Cedula de ciudadanía 14.214.207 de Ibagué, se dio cuenta que la acometida domiciliaria de aguas residuales del predio ubicado en la Carrera 5 B No. 43-21 del Barrio Restrepo cuyo propietario es la señora RUBIELA PUENTES PEREZ, predio objeto de la licencia de construcción, estaba conectada a esta caja de inspección y la red sanitaria de mi vivienda no poseè la capacidad necesaria de evacuar las aguas residuales de las dos viviendas por ende me afectara ya que mi predio se encuentra topográficamente en el punto más bajo y las aguas residuales saldrán por los sifones y sanitarios de mi vivienda.
Si este problema se me llega a presentar me veré en la obligación de tapar el tubo que proviene desde el predio de la señora Puentes Pérez quedando ese predio sin evacuación de las aguas residuales y viendo que la solicitud de licencia de construcción es para Demolición Total y construcción de Vivienda nueva debería tener su propia conexión domiciliaria a la red pública de alcantarillado y no utilizar mi red domiciliaria.
Si al momento de la construcción se corrige esta situación no tendré objeción alguna para la expedición de la licencia de construcción de este predio".

Que mediante oficio No. 0160747 de 12 de Mayo de 2016, se dio respuesta al anterior escrito, presentado por la señora CIFUENTES, realizando las siguientes aclaraciones y precisiones:

1. *El día 07 de abril del presente año, la Sra. Rubiela Puentes de Pérez radicó con N° 73001-1-16-0162 solicitud de licencia de construcción en las modalidades demolición y obra nueva, sobre el predio ubicado Cra. 5B N° 43-21 del barrio Restrepo, solicitud que* ***ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN TRÁMITE DE REVISIÓN*** *desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del reglamento colombiano de construcción Sismo resistente -NSR-10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes, tal y como lo establece el 2.2.6.1.2.2.3 del decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.*

2. *Es importante anotar, que los procesos de demolición y obra nueva se autorizan una vez se otorgue la licencia respectiva por autoridad competente y los mismos son de exclusiva responsabilidad del constructor responsable y/o del titular de la licencia, esto quiere decir, que serán ellos, los llamados a cumplir cabalmente con la ejecución y realización de las obras aprobadas conforme los planos de orden arquitectónico y estructural que hacen parte integral de la resolución que conceda la licencia requerida; tomando igualmente las medidas necesarias que garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y/o edificaciones vecinas, redes de acueducto y alcantarillado, además de los elementos constitutivos del espacio público, 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, dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismorresistente vigentes y demás obligaciones inherentes al proceso construcción de una edificación.*

3. *Ahora bien, es pertinente aclarar que en virtud de los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", definen la figura del Curador Urbano como "(...)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", el cual "(...) ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción." ; 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.*

4. *Es claro entonces, que curador urbano no tiene competencia legal, para realizar algún tipo de intervención y/o injerencia en el lugar o el predio donde se llevaran a cabo los procesos de demolición y obra nueva referenciados, ni pronunciarse sobre los eventuales o posibles daños o perjuicios que se podría ver avocado un predio colindante con la ejecución de la demolición y obra nueva, pues como se dijo con anteriormente será el constructor responsable y/o el titular de la licencia el convidado a garantizar la no afectación de los predio o inmuebles colindantes, así como resarcir o reparar los daños que se llegaren a presentar.*

En razón de lo expuesto anteriormente, se le invita a explorar acuerdos en los temas enunciados entre usted y el constructor y/o propietario del inmueble, para lo cual respetuosamente sugerimos constituir acta de vecindad -documento privado- en donde se establezca el estado actual del inmueble que podría verse afectado con la realización de la demolición y la ejecución de la obra nueva, anexando elementos probatorios que permitan corroborar lo informado en el acta, así mismo establecer las responsabilidades y formas de resarcimiento, como resultado estricto de la ejecución de los trabajos a desarrollar.

Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual consagra que las objeciones y observaciones realizadas al proyecto se resolverán en el acto que decida la solicitud, por lo tanto La Curaduría Urbana Uno, resuelve NO acoger las observaciones y/o objeciones presentadas por la Sra. CIFUENTES en calidad de vecino colindante del predio objeto del trámite de expedición de licencia, por la razones expuestas en el oficio No. 0160747 del 12 de Mayo de 2016, por medio del cual se dio respuesta a todas y cada una de las inquietudes, observaciones y objeciones presentadas.

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 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No. 0160417 de fecha 22 de Abril de 2016, entregada el 18 de Mayo del mismo 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. 1540 del 30 de Junio de 2016, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-16-0383 del 30 de Junio de 2016.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 26 de Julio de 2016.

Que el solicitante presentó certificado de nomenclatura expedido por Planeación Municipal en el cual señala que la nomenclatura del predio objeto de la presente es **Carrera 6 A No. 43-21**.

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

Que en el diseño estructural de la edificación el profesional responsable se ciñe a las exigencias de la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010 y a las recomendaciones respectivas del estudio de suelos.

Que revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio objeto del presente trámite no está afectado por fuente hídrica alguna.

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 revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, normas complementarias y a la demarcación de niveles y paramentos No. 11894 del 28 de Marzo de 2016 efectuada por la Secretaría de Planeación Municipal

Que la Directora del Grupo de Rentas de la Secretaría de Hacienda mediante oficio 1033-2016-48810 del 12 de Septiembre de 2016, certifica que PUENTES PEREZ RUBIELA identificado con C.C. 38.253.865, presentó ante ese despacho CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION N° 1011-7824 de 14 de Marzo de 2016, expedido por PLANEACION MUNICIPAL,(...) en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 01-08-0043-0009-000, está en un sector estrato 2 Bajo por lo cual *"al peticionario no se le liquidará el valor del impuesto de delineación urbana, como quiera no fue determinado por el Concejo Municipal de Ibagué la base gravable del impuesto de delineación urbana para el estrato 1 y 2, elemento tributario requerido para calcular la tarifa y el valor a pagar"*.

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

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar a **RUBIELA PUENTES PEREZ** con C.C. 38.253.865, **Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total de la edificación existente,** con un área de 122.00 m² y **Obra Nueva** para Vivienda Bifamiliar en dos pisos con cubierta en teja, en un área total a construir de 204.74 m², con un índice de ocupación del 82.25%, a realizar en el predio ubicado en la **Carrera 6 A No. 43-21**, Barrio Restrepo en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 122.83 m², **matrícula inmobiliaria No. 350-102576** y **ficha catastral 01-08-0043-0009-000**, de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta MAYRA ALEJANDRA TAFUR C. con Matrícula Profesional No. A1344722015-1110528240, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil JAIME ORLANDO SANCHEZ RONDON con Matrícula Profesional No. 25202-22116 y estudio de suelos del Ingeniero Civil ADALBERTO MUÑOZ FORERO con Matrícula Profesional No. 25202-12920.

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 misma deberá ser solicitada dentro de los treinta (30) días calendario anterior a su vencimiento, adjuntando comunicación del constructor responsable en la que certifique la iniciación de la obra.

Artículo 3.- El constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto LUIS ERNESTO BONILLA HEWITT con Matrícula Profesional No. 14564, 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.

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 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015. – Modificado por el Decreto 2218 de 2015, Articulo 7.

Artículo 4.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
c) Cumplir con la obligación legal de afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar, al Sistema General de Seguridad Social en Salud y que en virtud de lo establecido en el Artículo 25 del Decreto 1703 de 2002, los trabajadores pondrán en conocimiento del Curador Urbano Uno de Ibagué cuando no se dé cumplimiento a este requisito, quien a su vez informará a la Superintendencia Nacional de Salud con el fin de que inicie las investigaciones y aplique las sanciones a que haya lugar.
d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

e) Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
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 urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 6.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 7.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, 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 trece (13) días del mes de Septiembre de 2016.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 03 OCT 2016 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

ANA BEIBA CONTRERAS DELGADILLO
C.C. 65.735.269
Apoderada. 28 SEP 2016

El notificador

LUISA FERNANDA GUZMAN MOLANO

Ana Victoria Cifuentes. 03 OCT 2016
ANA VICTORIA CIFUENTES DE CIFUENTES
Colindante.

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

Que el día 05 OCT 2016 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 06 OCT 2016

FIRMA: _____