RESOLUCION NÚMERO 73001-1-14-0299

Curaduría Urbana Uno

(Diciembre 01 de 2014)

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

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES S.A.S con NIT. 890.703.779-5, por intermedio de su representante legal suplente el señor JOSE MARTIN HERNANDEZ DE BEDOUT con C.C. 79.143.313, radicó bajo el No. 73001-1-14-0256 del 17 de Julio de 2014, solicitud de licencia para adelantar la construcción del proyecto *"FRONTERA"*, el cual está destinado a vivienda multifamiliar en conjunto cerrado y comercio, conformado por tres (3) torres de diez (10) pisos con cubierta en teja, de las cuales dos (2) torres están destinadas a vivienda y una (1) torre a locales comerciales, parqueaderos y equipamiento comunal, con un área total a construir de 36,320.77 m², proyecto a desarrollar en el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 17 No. 77-10, Manzana H, Lote 1, Barrio San Francisco en la ciudad de Ibagué, con un área total de lote de 13,144.63 m², matrícula inmobiliaria No. 350-200169 y ficha catastral 01-08-0718-0001-000.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante resolución No. 1064 del 31 de Octubre de 1994, concedió aprobación a la modificación del plano de lóteo de la Urbanización San Francisco.

Que por encontrarse el predio rodeado de vías, esta solicitud no tuvo notificación a vecinos como lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1469 de 2010.

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, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 1181 de fecha 22 de Agosto de 2014, entregada el 25 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. 1572 del 06 de Octubre 2014, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-14-0294 del 06 de Octubre de 2014.

Que dentro de la revisión se encontró una contradicción de la norma urbanística, considerando que el uso sobre el corredor vial de la Calle 77 es residencial secundario, el cual, según la matriz de uso del suelo es compatible con Comercio y Servicios hasta de cobertura sectorial o zonal con las siguientes características, según el artículo 44 del Acuerdo 009 del 2002, así:

"NORMAS BÁSICAS	
Comercio y Servicios de Cobertura Sectorial o Zonal	
Área Máxima: 50 m²	
Localización Permitida	*De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo*

"NORMAS BÁSICAS	
Comercio y Servicios de Cobertura Sectorial o Zonal	
Condiciones	*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.*
Índice de saturación.	*El índice máximo de Saturación se establece en 40 % del área construida en vivienda*

Nota: *El área máxima establecida corresponde al área destinada exclusivamente a exhibición y ventas y/o a la atención del público, sin incluir el área de oficinas, baterías sanitarias, almacenamiento y bodegaje, zonas de cargue y descargue y parqueaderos, sin exceder de doscientos (200) m² en total."*

Que como se puede evidenciar, existe una contradicción de norma en lo anteriormente enunciado, entre el Área máxima 50 m² y el índice de saturación que se establece hasta un 40% del área construida en vivienda, lo cual no permite establecer claramente y de manera inequívoca el área máxima para el uso de comercio y servicios de cobertura sectorial o zonal a aplicar en el proyecto en estudio.

Que conforme a lo anterior, este despacho solicitó a la Secretaría de Planeación Municipal, la aclaración correspondiente mediante oficio No. 1365 del 06 de Octubre de 2014.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio 63578 del 15 de Octubre de 2014, radicado en este despacho bajo el No. 1622 del 16 de Octubre de 2014, remitió la Circular GPOT N°0004 del 8 de Octubre de 2014, mediante la cual aclaran la contradicción de norma antes mencionada, y establece que:

"NORMAS BÁSICAS	
Comercio y Servicios de Cobertura Sectorial o Zonal	
Área Mínima: 50 m²	
Localización Permitida	*De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo*
Condiciones	*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.*
Índice de saturación.	*De acuerdo a los patrones normativos del sector.*

Nota: *El área mínima establecida corresponde al área destinada exclusivamente a exhibición y ventas y/o a la atención del público, sin incluir el área de oficinas, baterías sanitarias, almacenamiento y bodegaje, zonas de cargue y descargue y parqueaderos.*

Que la Circular GPOT N°0004 del 08 de Octubre de 2014, establece que: "*En todos los casos la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, expedirá el correspondiente aval, en el que consignará el concepto técnico y jurídico de viabilidad o inviabilidad del área máxima, el índice de saturación y la solución de parqueaderos conforme el área de comercio o servicio a ofrecer de conformidad con la norma establecida en el acuerdo 009 de 2002; con el cual el curador urbano verificará el cumplimiento de las normas urbanísticas emitiendo un pronunciamiento de conformidad de norma".*

Que conforme a lo anterior, este despacho solicitó a la Secretaría de Planeación Municipal el respectivo aval, mediante oficio No. 1416 del 21 de Octubre de 2014, radicado bajo el No. 2014-97146 de la misma fecha.

Que la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio 65346 del 23 de Octubre de 2014, radicado en este despacho bajo el No. 1666 del 23 de Octubre de 2014, otorgó el respectivo aval.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 21 de Octubre 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. 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, se observa que el predio objeto del presente trámite cumple con un aislamiento de 30 m del rio Chípalo.

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, a la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones de la ciudad de Ibagué y al plano topográfico aprobado mediante resolución y/o oficio No. 2014-021608 del 17 de Marzo de 2014.

Que el solicitante presentó copia de las facturas Nos. 56010818 y 56010819 canceladas en el banco Sudameris el día 27 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, y para la presente solicitud, no se ha liquidado ni inscrito un efecto de plusvalía, como se puede evidenciar en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio, con No. 350-200169 del 01 de Diciembre 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 la sociedad **CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA** con NIT. 890.703.779-5 por intermedio de su representante legal suplente el señor **JOSE MARTIN HERNANDEZ DE BEDOUT** con C.C. 79.143.313, para adelantar la construcción del proyecto "***FRONTERA***", conformado por tres (3) torres de diez (10) pisos con cubierta en teja, de las cuales dos (2) torres están destinadas a vivienda (***Torre 1 y 2***), y una (1) torre a locales comerciales, parqueaderos y equipamiento comunal, con un área construida para comercio de 2,595.33 m² y un área para vivienda de 33,725.44 m², **para un total a construir de 36,320.77 m²**, con cuatrocientos dieciocho (418) apartaestudios, cuarenta y dos (42) apartamentos, seis (6) locales comerciales y quinientos diecisiete (517) parqueaderos, distribuidos así: doscientos cincuenta y un (251) parqueaderos privados para vivienda, ocho (08) parqueaderos privados para comercio, treinta y siete (37) parqueaderos de visitantes para vivienda, cuarenta y dos (42) parqueaderos de visitantes para comercio, ciento setenta y nueve (179) privados adicionales y ocho (8) para discapacitados los cuales están incluidos dentro de los parqueaderos de visitantes, proyecto a desarrollar en el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 17 No. 77-10, Manzana H, Lote 1, Barrio San Francisco en la ciudad de Ibagué, con un área total de lote de 13,144.63 m², un área de afectación de 5,988.63 m², para un área útil de 7,156.00 m², con un área para zonas verdes exigidas por unidad de vivienda de 2,499.66

m², un índice de ocupación para comercio de 5.82% y de construcción de 36.27%, con **matrícula inmobiliaria No. 350-200169 y ficha catastral 01-08-0718-0001-000,** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por los Arquitectos ALBERTO RAMIREZ SOSSA con Matrícula Profesional No. 25202005-93390023 y LUIS FELIPE RAMIREZ SOSSA con Matrícula Profesional No. 25202005-2235418, diseño estructural y de los elementos no estructurales, con sus memorias de cálculo y estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Civil ADALBERTO MUÑOZ FORERO con Matrícula Profesional No. 25202-12920, **y con la corrección efectuada en rojo por el Curador Urbano referente a eliminar del cuadro de áreas, el área a demoler.**

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 el Ingeniero Civil GUSTAVO A. CIFUENTES CORONADO con Matrícula Profesional No. 1720220228, 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 1.- 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.

Parágrafo 2.- Adicionalmente y según lo señalado en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 y en los artículos A.1.3.9 y A.1.4.1 del decreto 33 de 2010, la construcción de las obras motivo de la presente licencia, requerirá de supervisión técnica calificada acorde con lo preceptuado en dichas normas.

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.
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 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, 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 resolutiva 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los un (01) días del mes de Diciembre de 2014.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 04 DIC. 2014 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

JOSE MARTIN HERNANDEZ DE BEDOUT
C.C. 79.143.313
Representante Legal Suplente
CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA

El notificador

MARIA LUCIANA GUZMAN LUGO

Corporación Autónoma
Regional del Tolima "CORTOLIMA"

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

Que el día 08 ENE. 2015 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 09 ENE. 2015

FIRMA: _____

Curaduría Urbana Uno
Arq. Manuel Medina Espinosa
Curador Urbano No. 1

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO REMITIDO A Cortolima EL DÍA 22 DIC. 2014

CONFORME AL REPORTE DEL CORREO CERTIFICADO SEGÚN GUÍA No. RN288767047CO

ANEXO AL EXPEDIENTE

EN CONSTANCIA,

FIRMA

CARGO