RESOLUCION NÚMERO 73001-1-16-0435

Curaduría Urbana Uno

(Diciembre 09 de 2016)

Por la cual se modifica un proyecto urbanístico

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 sociedad CIMCOL S.A. con NIT. 900.253.774, por medio de su representante legal LUIS CARLOS MARTINEZ MEJIA con C.C. 80.135.142, en calidad de FIDEICOMITENTE, dentro del FIDEICOMISO P.A. LOTE EL SALADO", según Escritura Pública No. 363 del 13 de Febrero de 2016 de la Notaría Quinta del Circulo de Bogotá, radicó bajo el No. 73001-1-16-0114 del 09 de Marzo de 2016, solicitud para la modificación del proyecto urbanístico aprobado mediante resolución No. 73001-1-15-0409 del 28 de Diciembre de 2015, consistente en:

- Modificación de las áreas de cesión para Parques y zonas verdes escala Sector en área de 946.74 m², Parques y zonas verdes escala local en un área de 311,36m².
- Modificación de las áreas de cesión para Equipamiento Local en un área de 96.29m², Equipamiento escala Sector en área de 662.72 m².
- Modificación del amojonamiento del área útil del lote y del área útil del mismo, en un área de 7.430,30 m².
- Modificación en el uso a desarrollar a uso mixto, vivienda multifamiliar y comercio.

Que LUIS CARLOS MARTINEZ MEJIA, representante legal Sociedad CIMCOL S.A, otorgó poder especial, amplio y suficiente a JAIRO LEYTON MENDIETA con C.C. 75.099.376 y a VANESSA QUINTERO GUZMAN con C.C. 1.110.477.049, para que en su nombre y representación adelanten el trámite de solicitud de licencia del proyecto Conjunto cerrado Ibanasca.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-15-0409 del 28 de Diciembre de 2015, otorgó aprobación al proyecto urbanístico presentado por ALEXANDER OSPINA GUERRERO y la sociedad CIMCOL S.A, en calidad de FIDEICOMITENTES, en el predio ubicado en la Carrera 14 No. 134 A-164 – Lote 1 del Barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-204188 y ficha catastral 01-10-0321-0084-000, para el desarrollo de un conjunto cerrado destinado a vivienda multifamiliar de interés social VIS, en un área total de 11,220.86 m².

Que la resolución No. 73001-1-15-0409 del 28 de Diciembre de 2015 tiene un plazo de dos (2) años contados a partir de su fecha de ejecutoria, la cual se produjo el día 27 de Enero de 2016.

Que el solicitante anexa certificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", en donde reporta que la dirección del predio con ficha catastral 01-10-0321-0084-000, es Carrera 14 No. 134-93/73/59, el cual reposa en el expediente de la resolución No. 73001-1-16-0046 del 10 de Febrero de 2016 "Por medio de la cual se concede una licencia de construcción-obra nueva".

Que el Artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, modificó la definición de vivienda de interés social, estableciendo un sólo tipo, con un valor máximo de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés social.

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. 0847 del 20 de Junio de 2016, debido a que el correo certificado devolvió la citación de CARLOS ANDRES ARIZA, por causal "desconocido", 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 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 parágrafo único del artículo Articulo 2.2.6.1.1.1 del Decreto del Decreto 1077 de 2015 –Modificado por el Decreto 2218 de 2015, Art. 2°-, establece que: *"Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones."*, y a continuación define: *"Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva"*, caso que aplica a la presente solicitud.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No. 0160446 de fecha 10 de Mayo de 2016, entregada el día 20 del mismo mes y año, en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

Que la sociedad solicitante, presentó Disponibilidad Técnica R.D.S.H. 018 con fecha 18 de Junio de 2015, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede disponibilidad de servicios para trescientos ochenta y cuatro (384) apartamentos y cinco (5) locales comerciales, con vigencia de dos (2) años.

Que la sociedad solicitante, presentó certificado de factibilidad de conexión No. 246-2016 de Junio 08 de 2016, emanada de la COMPAÑÍA ENERGETICA DEL TOLIMA ENERTOLIMA S.A. E.S.P., para trescientos ochenta y cuatro (384) unidades de vivienda y cinco (5) locales comerciales, con vigencia de un (1) año.

Que la apoderada del solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1593 del 06 de Julio de 2016, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-16-0391 del 06 de Julio de 2016.

Que la apoderada del solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo No. 1815 del 27 Julio de 2016, solicitó la suspensión de los términos para atender las observaciones al proyecto hasta tanto obtenga de la Secretaría de Planeación Municipal respecto a la viabilidad para el canje cesiones del proyecto, suspensión concedida mediante auto No. 73001-1-16-0437 del 27 de Julio de 2016.

Que la Secretaria de Planeación Municipal mediante oficio No. 1010-2016-50353 del 16 de Septiembre de 2016, otorgó viabilidad a la CIMCOL SA, para el canje de cesiones del proyecto objeto de la solicitud, debiendo dar cumplimiento a los parámetros establecidos para tal fin en las normas vigentes y demás normas que regulan la materia.

Que mediante radicado No. 2555 del 30 de Septiembre de 2016, el solicitante anexó copia del aval para el canje de cesiones expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, reiniciándose los términos que tiene el solicitante para atender las observaciones al proyecto.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 30 de Septiembre de 2016.

Que el solicitante, presentó copia de la Resolución No. 152 del 28 de Octubre de 2016, "Por medio de la cual se modifica la resolución No. 944 y se acepta un canje de cesiones", emanada de la GESTORA URBANA DE IBAGUE, en la cual se resuelve en su artículo primero modificar el artículo 1 de la resolución de gerencia No. 944 de 2015 y canjear por dinero con el solicitante, las cesiones que se generan a favor del Municipio, para adelantar el urbanismo del lote de su propiedad, ubicado en la Carrera 14 No. 134 A-164 Barrio El Salado del Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-204188 y ficha catastral 01-10-0321-0084-000, en cuantía de 946.74 m² destinados para Parques, Plazas y Plazoletas de nivel Ciudad; 189.35 m² destinados para Equipamiento e Infraestructura de nivel Urbano –Regional, dinero que la entidad manifiesta recibido.

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, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones de la ciudad de Ibagué y al plano topográfico aprobado mediante oficio No.042709 de fecha 24 de Julio de 2014, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, el cual reposa en el expediente de la resolución No. 73001-1-15-0409 del 28 de Diciembre de 2015, cuya modificación se solicita.

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

RESUELVE

Artículo 1.- Modificar los artículos 1 y 2 de la resolución N. 73001-1-15-0409 del 28 de Diciembre de 2015, emanada del Curador Urbano Uno, los cuales quedarán así:

Artículo 1.- *Otorgar aprobación al proyecto urbanístico presentado por la* ***sociedad CIMCOL S.A****. con NIT. 900.253.774, por medio de su representante legal* ***LUIS CARLOS MARTINEZ MEJIA*** *con C.C. 80.135.142, en calidad de* ***FIDEICOMITENTE****, dentro del* ***FIDEICOMISO P.A. LOTE EL SALADO****", en el predio ubicado en la Carrera 14 No. 134-93/73/59 del Barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con* ***matrícula inmobiliaria No. 350-204188 y ficha catastral 01-10-0321-0084-000****, para el desarrollo de un conjunto cerrado destinado a vivienda multifamiliar de interés social VIS y comercio, en un área total de 11,220.86 m², distribuidos así:*

DESCRIPCIÓN	m²	m²
ÁREA BRUTA PREDIO		11,220.86
ÁREA AFECTACIONES		1,753.45
Área Afectación Vial (Av. Ambala)	389.72	
Área Afectación Ronda Hídrica	1.363,73	
DESCRIPCIÓN	m²	m²
ÁREA NETA URBANIZABLE PREDIO		9.467,41
AREA CESIONES		2.037,11
Sector (Cesión Equipamiento)	662,72	
Sector (Parques y Zonas Verdes)	946,74	

Local Parques y Zonas Verdes (interior conjunto)	331,36	
Local Equipamiento e Infraestructura (interior conjunto)	96,29	
Cesión Local permitida en ronda hídrica	142,01	
ÁREA UTIL PREDIO		**7,430.30**

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por la Arquitecta VANESSSA QUINTERO GUZMAN con Matrícula Profesional No. A4862012-1110477049.

Parágrafo 1.- *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 2.- *El plano urbanístico hace parte integral de la presente resolución.*

Parágrafo 3.- *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.*

Parágrafo 4.- *Que según lo establecido en el Artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes*

Artículo 2.- *Otorgar licencia a la sociedad CIMCOL S.A, que en adelante se llamará EL URBANIZADOR para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la construcción de las obras de urbanismo 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: Multifamiliar en conjunto cerrado con comercio.*
2. *Cesiones: 35%*
   Zonas Verdes:
   - *Ciudad: 946.74 m² — Canjeadas en dinero.*
   - *Sector: 946,74 m² — En terreno*
   - *Local: 473.37 m² — 142.01m² se localizan dentro de la Ronda Hídrica; 331.36 m² al interior del proyecto.*

   Equipamiento:
   - *Regional Urbano: 189.35 m² — Canjeadas en dinero.*
   - *Sector: 662.72 m² — En terreno*
   - *Local: 96.29 m² — En terreno al interior del proyecto.*
3. *Número de lotes: 1 Unidad para Vivienda y Comercio.*
4. *Perfiles de vías:*

Vía	Anden	Calzada	Separador	Calzada.	Anden	Total
Avenida Ambala	4.50	9.00	3.00	9.00	4.50	30.00

Parágrafo. 1- El plano 01/01, aprobado con la resolución No. 73001-1-15-0409 del 28 de Diciembre de 2015, no tienen validez alguna y será reemplazado por el plano 01/01 aprobado mediante la presente resolución.

Parágrafo. 2- La modificación aprobada afecta la implantación de las Torres 3 y 4, y los parqueaderos de visitantes aprobados mediante resolución No. 73001-1-16-0046 "Por medio de la cual se concede una licencia de construcción", motivo por el cual se debe tramitar la modificación de dicha resolución.

Artículo 2.- La presente resolución no modifica el plazo de la resolución original.

Artículo 3.- La presente resolución no modifica los demás artículos contenidos en la resolución No. 73001-1-15-0409 del 28 de Diciembre de 2015.

Artículo 4.- 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.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los nueve (09) días del mes de Diciembre de 2016.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 05 ENE 2017 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El **notificado**

VANESSA QUINTERO GUZMAN
C.C. 110.477.049
Apoderada.

El notificador

LUISA FERNANDA GUZMAN MOLANO

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

Que el día 05 ENE 2017 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 06 ENE 2017

FIRMA: _____