

LICENCIA No. 20-256
DE SEPTIEMBRE 07 DE 2012



**POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE
OBRA NUEVA**

El Curador Urbano Segundo de Neiva, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en la Ley 388 de 1.997 y el Decreto 1469 de abril 30 de 2010

CONSIDERANDO

1. Que el señor **JESUS DARIO CASTRO ROJAS** identificado con la Cédula de Ciudadanía numero **19.277.393**, actuando como Director Administrativo de Vivienda Social de la **ALCALDÍA DE NEIVA - DIRECCIÓN DE ADMINISTRATIVA DE VIVIENDA SOCIAL** identificada con el Nit. **981.180.001-1**, actuando bajo poder otorgado el 18 de julio de 2012 por la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO - FIDUBOGOTA MACROPROYECTO BOSQUES DE SAN LUIS** identificada con el Nit **830.055.897-7**, representada legalmente por **CAROLINA LOZANO OSTOS**, identificada con la cedula de ciudadanía **39.692.985**, mediante Radicación mediante Radicación No. **41001-2-12-0110 del 30 de Abril del 2012**, presentó los documentos exigidos para obtener **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION**.
2. Que la Curaduría Urbana Segunda de Neiva, cumpliendo con el procedimiento legal establecido en el Art. 29 del decreto 1469 de abril de 2010 y demás normas concordantes, cito mediante **AVISO DE PRENSA el 13 de Mayo del 2012** en periódico local de amplia circulación a vecino(s) colindante(s) del predio objeto de licencia. Que **NO** se presentaron objeciones al proyecto que impidan el trámite y aprobación de lo solicitado.
3. Que suscriben los planos en calidad de proyectista el Arquitecto **ALFONSO GALINDO CARRILLO** con matricula profesional vigente No. **25700-22540**, la Arquitecta **ZARA VANESSA GUTIERREZ VEGA** con matricula profesional vigente No. **A163202011-1075225044**, en calidad de Calculista el Ingeniero **ANGELICA MARIA MAHECHA POLANIA**, con matricula profesional vigente No. **25202-097969**, estudio de suelos de la firma **ESTUDIOS GEOTECNICOS LTDA.**, identificada con Nit **800.001.966-6** y constructor responsable **DIRECCION DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE NEIVA**.
4. El Arquitecto proyectista manifiesta por escrito que el proyecto cumple con las distancias mínimas de seguridad y servidumbre establecidas en el RETIE.
5. De acuerdo con los planos presentados, los muros entre los vecinos colindantes son **COMPARTIDOS** salvo en las Juntas de dilatación.
6. Que el predio objeto de la solicitud hace parte del proyecto urbanístico con Resolución **MACROPROYECTO BOSQUES DE SAN LUIS - FASES 2 Y 3**, de fecha **Enero 30 del 2012**, aprobado mediante Resolución **Nº 10/20 - 015** de fecha **Enero 30 del 2012**, y con licencia de modificación No. **23-171** de fecha **JUNIO 13 DEL 2012** y con licencia de modificación No. **23-255** de fecha **SEPTIEMBRE 07 DEL 2012** expedidas por la **Curaduría Urbana Segunda de Neiva**.

Por lo expuesto anteriormente,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION** en la modalidad de **OBRA NUEVA** a la **ALCALDÍA DE NEIVA - DIRECCIÓN DE ADMINISTRATIVA DE VIVIENDA SOCIAL** identificada con el Nit. **981.180.001-1**, representada por el Director Administrativo de Vivienda Social **JESUS DARIO CASTRO ROJAS**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **19.277.393**. Para los predios **LOTES BOSQUES DE SAN LUIS 1 A y 1B** de la ciudad de Neiva, identificados con cédula catastral número **00-02-0010-0028-000 / 01-06-0069-0055-000 (involucrado)** y matrículas inmobiliarias números **200-203019 / 200-203018**; teléfono No. **3006581477**. Estrato: **UNO (1) VIS-VIP**. Sobre un lote total de **468.733.47** metros cuadrados (M2).

Las características del proyecto aprobado son las siguientes:

- **CONSTRUCCION DE TRESCIENTOS VEINTICINCO (325) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO**

LICENCIA No. 20-256
DE SEPTIMBRE 07 DE 2012

DE UN PISO con un área de **42.35** metros cuadrados (M2) por cada vivienda, para un área total de CONSTRUCCION de **13.763.75** metros cuadrados (M2), **UBICADAS EN LAS MANZANAS 1A, 1B, 2A, 2B, 3B, 4B, 6B, 7B, 8A, Y 8B DE LA FASE III - ETAPA 5**, con el siguiente cuadro de áreas general de loteo y manzanas:

MANZANAS	Nº LOTES	ÁREA LOTE	Área Construcción
MANZANA 1A			
LOTE 1	1 X 249,91	249,91	42.35
LOTES 4 Y 5	2 X 133,85	267,7	84.70
LOTE 10	1 X 253,26	253,26	42.35
LOTE 2, 3, 6, 7, 8 Y 9	6 X 84,00	504	254.10
TOTAL MANZANA 1A		1.274,87	
MANZANA 1B			
LOTES 1,20,21,40	4 X 133,00	532	169.40
LOTES DE 2 AL 19 Y 22 AL 39	36 X 84,00	3.024,00	1524.60
TOTAL MANZANA 1B		3.556,00	
MANZANA 2A			
LOTE 1	1 X 200,00	200	42.35
TOTAL MANZANA 2A		200	
MANZANA 2B			
LOTES 1,20,21,40	4 X 133,00	532	169.40
LOTES DE 2 AL 19 Y 22 AL 39	36 X 84,00	3.024,00	1524.60
TOTAL MANZANA 2B		3.556,00	
MANZANA 3B			
LOTES 1,20,21,40	4 X 133,00	532	169.40
LOTES DE 2 AL 19 Y 22 AL 39	36 X 84,00	3.024,00	1524.60
TOTAL MANZANA 3B		3.556,00	
MANZANA 4B			
LOTES 1,20,21,40	4X133,00	532	169.40
LOTES DE 2 AL 19 Y 22 AL 39	36X84,00	3.024,00	1524.60
TOTAL MANZANA 4B		3.556,00	
MANZANA 6B			
LOTES 1,18,19,36	4 X 133,00	532	169.40
LOTES DE 2 AL 17 Y 22 AL 35	32 X 84,00	2.688,00	1355.20
TOTAL MANZANA 6B		3.220,00	
MANZANA 7B			
LOTES 1,18,19,36	4 X 133,00	532	169.40
LOTES DE 2 AL 17 Y 22 AL 35	32 X 84,00	2.688,00	1355.20
TOTAL MANZANA 7B		3.220,00	
MANZANA 8B			
LOTES 1,18,19,36	4 X 133,00	532	169.40
LOTES DE 2 AL 17 Y 22 AL 35	32 X 84,00	2.688,00	1355.20
TOTAL MANZANA 8B		3.220,00	
MANZANA 8A			
LOTE 1	1 X 164,48	164,48	42.35
LOTES 23, 24	2 X 133,00	266	84.70
LOTE 46	1 X 167,66	167,66	42.35
LOTES DE 2 AL 22 Y 23 AL 45	42 X 84,00	3.528,00	1778.70
TOTAL MANZANA 8A		4.126,14	
Área TOTAL LOTE /VIVIENDA		29485,01	13.763.75
No. LOTES	325		
DENSIDAD			60 VIV/HA
PARQUEADEROS PROYECTADOS	1 /CADA VIVIENDA		

Que el proyecto contó con No. **SEIS (6)** planos impresos aprobados para expedir la presente licencia.

De conformidad con lo dispuesto en Plan de Ordenamiento Territorial el proyecto tiene las siguientes especificaciones:

Actividad: **VT4 RESIDENCIAL AV TRADICIONAL TIPO 4**
 No. de pisos: **UN (1) PISO**
 Tratamiento: **DE DESARROLLO**
 Uso del suelo: **VIVIENDA UNIFAMILIAR**
 Estrato: **UNO (1) VIS -VIP**
 Antejardín: **AVE. MAX DUQUE / AVE. CIRCUNVALAR 7 AVE. RIO DEL ORO = 5.00 MTS**

LICENCIA No. 20-256
DE SEPTIMBRE 07 DE 2012



Voladizo:	<u>VIAS INTERNAS V3 - V5 = 3.50 MTS</u>
Estacionamientos:	<u>NO TIENE</u>
Índices de ocupación:	<u>UNO (1) AL INTERIOR DE CADA PREDIO</u>
Índices de construcción:	<u>VARIA ENTRE 0.17%, 0.21%, 25% 0,26%, 32%, 0.50%</u>
Obligaciones:	<u>DEBEN CUMPLIR CON LOS PARAMETROS ESTABLECIDOS EN LOS SEIS (6) PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y/O ESTRUCTURALES QUE HACEN PARTE INTEGRAL DE ESTA LICENCIA.</u>
	<u>NINGUNA VÍA PÚBLICA PODRÁ OCUPARSE CON MATERIALES O EQUIPO DE CONSTRUCCIÓN, SALVO EN LOS CASOS QUE EL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL LO AUTORICE POR IMPOSIBILIDAD DE COLOCARLOS EN EL INTERIOR DE LAS CONSTRUCCIONES (ART. 510 NUM. 2 ACUERDO 026 DE 2009).</u>

ARTICULO SEGUNDO: La iniciación de las obras podrá efectuarse una vez quede ejecutoriado el presente acto administrativo, se cumplan la totalidad de los requisitos exigidos en las normas legales vigentes y se hayan cancelado los impuestos, tasas y contribuciones de ley.

ARTICULO TERCERO: En cumplimiento del Art. 39 del Decreto 1469 de 2010, el titular de la licencia tiene las siguientes **obligaciones** relacionadas con el proceso de construcción:

1. 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.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, 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.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente:
4. 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, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. 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.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

ARTICULO CUARTO: Para la prestación de los servicios públicos domiciliarios el interesado deberá acudir ante las respectivas empresas para tramitar las autorizaciones correspondientes, de conformidad con las normas técnicas vigentes.

ARTICULO QUINTO: La vigencia de esta licencia será de **VEINTICUATRO (24) MESES, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses**, contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo.

ARTICULO SEXTO: Las características del proyecto son las determinadas en el presente acto administrativo así como las estipuladas en los planos aprobados por esta entidad, cualquier modificación al proyecto objeto de la presente licencia debe ser sometido al estudio y aprobación de esta entidad.

ARTICULO SEPTIMO: Para todos los efectos legales forman parte integral del presente acto administrativo los siguientes documentos

- 1- Planos del proyecto urbanístico o de construcción aprobados.
- 2- Los oficios de las diferentes entidades municipales relacionadas con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.

LICENCIA No. 20-256
DE SEPTIMBRE 07 DE 2012



3- Las pólizas de cumplimiento y de estabilidad, si por ley son exigibles.

ARTICULO OCTAVO: Aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda. Los proyectos de urbanización, construcción e intervención y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento

ARTICULO NOVENO: Según lo estipulado en el Art. 58 del Decreto 1469 de 2010, El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo

ARTICULO DECIMO: La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión. Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

Parágrafo 2. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Identificación de las obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un (1) metro por setenta (70) centímetros (1.70 M), localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que 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 caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Causales de Revocatoria. Al presente acto administrativo le son aplicables las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas el Código Contencioso Administrativo, con las siguientes precisiones:

- 1- Son competentes para adelantar la revocatoria directa de las licencias, el mismo curador que expidió el acto o quien haya sido designado como tal mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva, o el alcalde municipal o distrital o su delegado.
- 2- Podrán solicitar la revocatoria directa de las licencias los solicitantes de las mismas, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud así como los terceros y las autoridades administrativas competentes que se hayan hecho parte en el trámite.
- 3- Durante el trámite de revocatoria directa el expediente quedará a disposición de las partes para su consulta y expedición de copias y se deberá convocar al interesado, y a los terceros que puedan resultar afectados con la decisión, con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos. Para el efecto, desde el inicio de la actuación, se pondrán en conocimiento, mediante oficio que será comunicado a las personas indicadas anteriormente, los motivos que fundamentan el trámite. Se concederá un término de diez (10) días hábiles para que se pronuncien sobre ellos y se solicite la práctica de pruebas.
- 4- El término para resolver las solicitudes de revocatoria es de tres meses y vencido este sin que se resuelva la petición, se entenderá que esta fue negada.

**LICENCIA No. 20-256
DE SEPTIMBRE 07 DE 2012**

- 4- El término para resolver las solicitudes de revocatoria es de tres meses y vencido este sin que se resuelva la petición, se entenderá que esta fue negada.
- 5- No procede la revocatoria de los actos respecto de los cuales el peticionario ejerció los recursos de la vía gubernativa.



ARTICULO DECIMO TERCERO: El incumplimiento total o parcial del presente acto administrativo conlleva la aplicación de las sanciones urbanísticas estipuladas en la Ley 810 y demás normas concordantes.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO: En cumplimiento del Art. 40 del Decreto 1469 de 2010: El acto administrativo que otorgue, niegue o declare el desistimiento de la solicitud de licencia será notificado al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente.

En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente.

ARTICULO DECIMO QUINTO: Cuando quiera que alguno de los profesionales a que se refiere se desvincule de la ejecución de la obra, deberá informarlo al curador urbano o a la autoridad encargada de expedir las licencias, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo

ARTICULO DECIMO SEXTO: Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.
2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

Parágrafo. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dada en Neiva a los SIETE (07) días del mes de SEPTIEMBRE de 2012.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


Arq. ISABEL DIAZ LOPEZ
Curadora Urbana Segunda de Neiva

NOTA ACLARATORIA: Pago de Impuestos de liquidación de Urbanismo, Construcción con recibo de caja de Tesorería Municipal NO APLICA (MUNICIPIO DE NEIVA)

Pago Fomento Patrimonio Cultural con recibo de caja de Tesorería Municipal NO APLICA (MUNICIPIO DE NEIVA)

Cancelación expensas curaduría, cargo fijo factura No. **9854** cargo variable **9854**

FECHA DE NOTIFICACION: SEP 07/12

NOTIFICACIÓN: _____



