

EL LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO Y EL SERVICIO DE ACUEDUCTO EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE MIRAMAR EN IBAGUÉ

EL CONCIERTO DEL AGUA PARA EL LICENCIAMIENTO URBANO EN IBAGUÉ

Ibagué, enero de 2022



PRESENTACIÓN

La Contraloría General de la República (CGR) - Gerencia Departamental Colegiada del Tolima, en el marco desarrollo de los Planes Operativos de Control Fiscal Participativo, a través de los cuales se vincula activamente la comunidad y órganos de control - Procuraduría General de la Nación (Procuraduría Regional Tolima, Procuraduría Judicial, Ambiental y Agraria y , Provincial Ibagué), ha venido adelantando acciones de manera articulada para hacer visible una problemática que viene afectando particularmente a Ibagué, ello con el fin de trazar una línea de intervención en todos los frentes, como la salud pública, ambiente sano, y las decisiones administrativas en materia licenciamiento urbanístico que va de la mano con el desarrollo de la ciudad y que al parecer no cumple con los parámetros legales establecidos.

Por este motivo desde el año 2021, se viene atendiendo al interior de la CGR, peticiones de origen ciudadano referidas al Conjunto Residencial Alto de Miramar (CRAM), localizado en la comuna 12 de Ibagué, conformado hasta la fecha, por 324 apartamentos declarados como Vivienda de Interés Social (VIS), cuya ocupación se habilitó desde el año 2018, y que actualmente presenta problemas relacionados con el abastecimiento de agua y con el licenciamiento urbanístico, que requieren acciones de control.

PROPÓSITO DEL INFORME

Mediante el presente informe, se busca precisar las razones legales, administrativas y procedimentales, que determinan que el Conjunto Residencial Alto de Miramar - CRAM, no cuente con la prerrogativa de recibir de la ciudad el servicio de acueducto (agua apta para el consumo humano), en condiciones de calidad y continuidad, y que en su defecto, esté siendo atendido por un sistema de abastecimiento de agua, que no se corresponde con las condiciones con las que fue licenciado por curador urbano, mediante un sistema de captación de aguas subterráneas, que no cuenta con autorización de autoridad ambiental ni sanitaria, y cuyas variables físicas, químicas y bacteriológicas, hacen que sea un riesgo constante para la salud de los ciudadanos que habitan esas viviendas.

EL LICENCIAMIENTO URBANISTICO:

La curaduría Urbana No. 2 de Ibagué, mediante Resolución No. 73-001-2-15-**0713** de 30.11.2015 (**adjunto No.1**), le otorgó licencia de urbanismo y de construcción a la sociedad CONSTRUSUR ASOCIADOS SAS (quien entregó sus derechos a la sociedad CONSTRUSERVICIOS BYH LTDA), para el proyecto de vivienda multifamiliar denominado ALTOS DE MIRAMAR. Dicha resolución, entre otros, se fundamenta en los siguientes considerandos:

- Que el proyecto se destinará a vivienda de interés social (VIS), en los términos dispuestos en las leyes 388 de 1997, 1450 de 2011 y Decreto 1469 de 2010, en donde se establece que la vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad y diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción.
- Que la secretaría de Planeación Municipal de Ibagué (Oficio No.1011-2015-15967 de 31.03.2015), mediante plano topográfico emanado del Decreto 823 de 2014 (POT), demarcó las normas urbanísticas aplicables al caso.
- Que el solicitante presentó, **oficio D.S.H. Nro. 060 de 25 de junio de 2015**, emanado de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL, ESP, oficial, en donde se **concede disponibilidad de servicio hidráulico**, para la construcción de tres (3) torres, en doce (12) niveles para 324 apartamentos. Así mismo, determina conceder la disponibilidad de **servicio hidrosanitario**, con vigencia de dos años, para el predio donde se construirá el proyecto, y especifica la Curaduría, que el referido oficio es suscrito por los señores JUAN CARLOS NUÑEZ GONZALES como jefe del Grupo Técnico de Acueducto, y ALFONSO AUGUSTO DEL CAMPO N., jefe del Grupo Técnico de Alcantarillado.

En su aparte resolutivo, dicha licencia, entre otros aspectos determina:

- El cuadro de áreas de urbanismo, en el que entre otros aspectos se establece un “área de afectación” por la quebrada La Cangreja de 10.368.01 metros cuadrados.
- Licencia por treinta y seis (36) meses, para ejecutar por 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 se debe dirigir a las respectivas entidades prestadoras de servicios públicos, así como a la Secretaría de Infraestructura del municipio.
- Que la interventoría técnica de las obras de urbanismo será ejecutada por el **Comité Técnico de Construcciones y Urbanizaciones** y/o por la **Secretaría de Infraestructura** de Ibagué y por las empresas prestadoras de los servicios públicos de la ciudad, siendo sus funciones las de velar por el cumplimiento de la calidad y cantidad de las obras ejecutadas.

Dado que durante todo el proceso de licenciamiento del CRAM, se han expedido hasta la fecha un total de 10 licencias por parte de la Curaduría Urbana No. 2, se hace necesario, en aras de contextualizar el devenir de varios aspectos controversiales que irán apareciendo, una breve sinopsis de las mismas:

1. Resolución no. 0151 del 06 de marzo del 2015 (**adjunto No.2**). Se concede licencia para el movimiento de tierras.
2. Resolución No. 713 del 20 de noviembre del 2015 (**adjunto No.1**). Licencia de urbanismo y construcción antes reseñada.
3. Resolución No. 0045 del 08 de febrero de 2016 (**adjunto No.3**). Autoriza la reubicación de las torres 1 y 2 del CRAM; licencia la construcción de la ETAPA 2 (rampas 1,3 y 4 de parqueaderos, zona comercial, portería y torres 2 y 3).
4. Resolución No. 530 del 16 de noviembre de 2016 (**adjunto No.4**, páginas 32 a 37 de foliación digital). Esta Resolución, no figura en la información entregada por Planeación Municipal, ésta es referida en comunicación suscrita por la Notaria Tercera de Ibagué y facilitada por la veeduría Ciudadana VAPI). Se modifica la Licencia de Urbanismo, pasando el área de afectación por la **quebrada la Cangreja**, de 10.368,01 a 4.657,68 metros cuadrados, y pasando el área útil del lote de 8.927,27 a 13.210,01 metros cuadrados.
5. Resolución No. 0115 del 09 de marzo de 2017 (**adjunto No.4**, páginas 40 a 44 de foliación digital). Esta es consignada en comunicación suscrita por la Notaria Tercera de Ibagué y facilitada por la Veeduría VAPI). En el plano urbanístico que se adjunta, aparece una **TORRE 4**. En ella se viabiliza una nueva modificación a la Licencia de Urbanismo, autorizando la modificación del cuadro de áreas general, ampliando el área útil del proyecto, destinando 2.642 metros cuadrados a Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y 618,48 metros cuadrados a la TORRE 4.
6. Resolución No. 0154 del 31 de marzo del 2017 (**adjunto No.5**). Se modifica nuevamente la Licencia de Urbanismo, realizando nuevas redistribuciones del cuadro de áreas generales, afectando elementos diferentes a los antes ya modificados.
7. Resolución No. 432 del 26 de julio del 2017(**adjunto No.6**), **por la cual se da aprobación a planos para someterlos al régimen de propiedad horizontal: Se modifica nuevamente la Licencia de Urbanismo** en lo referente al “cambio” de las etapas del proyecto, quedando de la siguiente manera: 1. Etapa 1, conformada por la torre1 de 10 pisos, y torres 2 y 3 de 12 pisos. 2.Etapa 2, conformada por parqueaderos y **torre 4** de 14 pisos.

8. Resolución No. 660 del 20 de noviembre del 2017 (**adjunto No.7**), por la cual se aprueba un relotéo.
9. Resolución No. 676 del 28 de noviembre del 2017 (**adjunto No.8**): Se modifica nuevamente la Licencia de Urbanismo para efectuar la reubicación de la torre 4, modificación y reubicación de la piscina, distribución de parqueaderos en superficie y la construcción del tanque subterráneo, **para lo cual, se modifica nuevamente el cuadro de áreas general.**
10. Resolución No. 221 del 08 de mayo de 2019 (**adjunto No.9**), por la cual se otorga una licencia de construcción en la modalidad de ampliación: se autoriza la ampliación de la rampla 1,2 y 3 del edificio de parqueaderos y la construcción de la etapa 2.

LA DISPONIBILIDAD TECNICA DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO COMO FUNDAMENTO DEL LICENCIAMIENTO URBANO PARA EL PROYECTO CRAM:

Tal y como se mencionó por parte del Curador Urbano en la Resolución de licenciamiento urbano del proyecto CRAM, la disponibilidad del servicio hidrosanitario, mediante la cual se cumplió con la obligación legal de disponer del servicio público de acueducto, como requisito habilitante para el licenciamiento urbanístico, lo aportó el IBAL, mediante la comunicación D.S.H. Nro. 060 de 25 de junio de 2015 (se colige, que esta es la disponibilidad, presentada por el constructor al Curador, para el licenciamiento, de la posteriormente llamada Etapa 1 del proyecto, conformada por la torre1 de 10 pisos, y torres 2 y 3 de 12 pisos, para un total de 324 apartamentos de VIS).

Con relación a dicha disponibilidad, se requiere detenida observación, ya que, en virtud a lo dispuesto en la cartografía obrante en el Plan de Ordenamiento de la Ciudad (**adjunto No.10**. Plano U8.1 cartografía POT), el prestador IBAL, no tiene perímetro hidrosanitario, en el sector de la ciudad donde se localiza el proyecto CRAM. Condición ésta que también era de pleno conocimiento del desarrollador original del proyecto CRAM, lo cual se pone de manifiesto, en la “disponibilidad de servicios de acueducto”, expedida en mayo de 2014 por la Junta de Acción Comunal del barrio Miramar a CONSTRUSUR ASOCIADOS S.A.S, mediante la cual, no solo se otorga disponibilidad de acueducto para el proyecto, sino que ella se extiende al servicio de alcantarillado y red pluvial (**adjunto No. 11**).

Dicha condición de carencia de perímetro por parte del IBAL, no solo está claramente determinada en el Decreto 823 de 2014 (POT), sino que para la época de la expedición del oficio D.S.H. Nro. 060 de 25 de junio de 2015, esta condición de carencia, había sido dada a conocer a los promotores del proyecto habitacional, en la comunicación 200-393 de 16 de mayo de 2014, mediante el

cual el Comité Técnico de Disponibilidades Hidrosanitaria, niega solicitud de viabilidad hidrosanitaria para el predio de Altos de Miramar, comunicación que es suscrita por el Jefe de Planeación del IBAL, recepcionado por CONTRUSERVICIOS, y aportado al expediente de concesión de aguas subterráneas solicitada a Cortolima, posteriormente tramitado por el constructor (**adjunto No. 12**, página 9 de foliación manual o página 11 de la foliación electrónica, del **expediente de solicitud de concesión de aguas subterráneas**). Esta condición de carencia de perímetro hidrosanitario, igualmente ha sido reiterada en otros momentos y otros actos administrativos, que más adelante serán considerados.

Con respecto a la copia del oficio IBAL, D.S.H. Nro. 060 de 25 de junio de 2015, obrante en el expediente de la concesión de agua tramitada ante Cortolima (**adjunto No. 12**, foliación digital 133 a 136 y, 103... de foliación manual), y citado por el Curador Urbano No.2 en su Resolución de urbanismo y construcción No. 73-001-2-15-0713 de 30.11.2015, al compararlo con la copia aportada por el IBAL, como parte de los anexos a la comunicación 220-780 de 28.10.2021 (**adjunto No. 13**, página 6,7 y 8 de foliación digital), se observa, que son documentos, aunque iguales en su contenido textual, difieren en cuanto a la papelería en la que fueron elaborados, toda vez que este último, no obstante estar fechado en la vigencia 2015, está elaborado en papelería cuyos membretes y pie de página, se corresponden con dos administraciones municipales diferentes, una de ellas, la que inició su gestión en 2020. Otro aspecto que llama poderosamente la atención, es el hecho de que a diferencia de lo que afirma el Curador Urbano, este documento **no** está suscrito por JUAN CARLOS NUÑEZ GONZALES como jefe del Grupo Técnico de Acueducto, y ALFONSO AUGUSTO DEL CAMPO N., jefe del Grupo Técnico de Alcantarillado, sino por ALFONSO AUGUSTO DEL CAMPO N., jefe del Grupo Técnico de Alcantarillado y FERNELY RAMIREZ SUAREZ como Jefe de la Oficina Asesora de Planeación; así mismo se destaca que la notificación de esa comunicación, realizada el 9 de julio de 2015, sea suscrita por el señor ANDRES FABIAN HURTADO B., al parecer en condición de “apoderado” del constructor, circunstancias que son llamadas a ser esclarecidas en las instancias correspondientes.

Como si no fueran suficientes las contradicciones e inconsistencias en las actuaciones del IBAL, luego de que Cortolima, mediante Resolución 2956 de 21.08.2019, decidiera NO otorgar la concesión de aguas subterráneas, el constructor interpone los recursos de ley, para lo cual arrima al expediente nueva disponibilidad de servicios hidrosanitarios, expedida por el IBAL mediante comunicación D.S.H Nro. 062 de 19 de julio de 2019 (obranste a página electrónica 500 del expediente de concesión), para el predio del proyecto habitacional en

cuestión, pero en esta ocasión la disponibilidad se otorga para 114 apartamentos, que según afirmaciones del apoderado del constructor, corresponden a la TORRE 4 (**etapa 2**), la cual fuera adicionada al proyecto inicial que solo constaba de 3 torres; es decir, que se está frente a una nueva disponibilidad de servicios, para apartamentos adicionales al proyecto original, los cuales fueran licenciados por el Curador Urbano número 2, en virtud a las resoluciones que se relacionan a continuación y que hacen parte de las licencias antes listadas:

- No. 115 del 09 de marzo de 2017 (mediante la cual se autoriza la modificación del cuadro de áreas general, ampliando el área útil del proyecto, merced a la disminución del área de afectación de la quebrada La Cangreja. En esta resolución se consigna por primera vez la destinación de un área para la construcción de la Torre 4).

- No. 432 del 26 de julio del 2017, **por la cual se da aprobación a planos para someterlos al régimen de propiedad horizontal**: Se modifica nuevamente la Licencia de Urbanismo en lo referente al “cambio” de las etapas del proyecto, quedando de la siguiente manera: 1. Etapa 1 conformada por la torre1 de 10 pisos, y torres 2 y 3 de 12 pisos. 2. Etapa 2 conformada por parqueaderos y **torre 4** de 14 pisos.

- No. 221 del 08 de mayo de 2019, por la cual se otorga una licencia de construcción en la modalidad de ampliación: se autoriza la ampliación de la rampla 1,2 y 3 del edificio de parqueaderos y la construcción de la etapa 2.

Es decir, que primero, mediante las Resoluciones 115 marzo y 432 de julio de 2017, se destinó el área para la torre 4 y se creó la etapa 2 (torre 4) del proyecto, para posteriormente proceder a su licenciamiento **CONSTRUCTIVO**.

AMPLIACIÓN. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azóteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, **pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas** (Negrilla fuera de texto). <https://www.minvivienda.gov.co/node/1363>:

Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, se requiere copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos. (

Así las cosas, se deduce que con fundamento en una disponibilidad hidrosanitaria (comunicación IBAL D.S.H Nro. 062 de 19 de julio de 2019), emitida por prestador que carece de perímetro hidrosanitario para el lote de terreno del proyecto CRAM, y sin contar con acto administrativo de licenciamiento urbanístico, mediante la Resolución 432 del 26 de julio del 2017, se procedió a otorgar licencia de construcción para la nueva torre 4 del proyecto.

Resulta pertinente señalar, que la nueva disponibilidad hidrosanitaria consignada en la comunicación D.S.H Nro. 062 de 19 de julio de 2019, no es referida en las resoluciones de modificación de la licencia de urbanismo del proyecto, ni en la nueva licencia de construcción para la torre 4; de donde se deduce, bien sea porque el prestador no tiene perímetro hidráulico en ese sector o porque el documento no fue arrimado al expediente, que esta nueva construcción fue autorizada sin contar con disponibilidad hidrosanitaria. De igual manera, esta disponibilidad, es omitida por el IBAL, en la comunicación 220-780 de 28.10.2021 (respuesta a requerimiento de información por parte de la CGR).

La comunicación 220-780 de 28.10.2021, antes reseñada, es una pieza de particular interés en el esfuerzo por entender los asuntos que nos ocupan, por las siguientes razones:

1. En ella se afirma que *“tal como se evidencia en el documento DSH 060 de 2015...y su actualización RDSH 0017 de 2017...la empresa solo otorgó permiso para puntos de conexión sanitario y pluvia del proyecto”*; es decir que el IBAL desconoce haber dado disponibilidad del servicio de acueducto para el proyecto CRAM. Lo cual, no se sujeta a lo que textualmente se consigna en él.
2. La actualización RDSH 0017 de 2017, es un acto administrativo del IBAL, que no obra en ninguna de las resoluciones emitida por el Curador Urbano número 2, como tampoco obra en el expediente de la concesión de aguas subterráneas tramitada ante Cortolima por parte del constructor. Este oficio, se presenta dentro de los anexos que dan soporte a la firma del Convenio 001 de 2022: Financiación, construcción y entrega de redes de acueducto y sistema de impulsión, que beneficia un perímetro de la comuna 12 de la ciudad (adjunto No.14).

En él, el IBAL restringe la disponibilidad de servicios a la red sanitaria y a la red pluvial, no obstante que se plantea estar dando disponibilidad hidrosanitaria, que por definición se trata de: Un conjunto de tuberías, válvulas, conexiones y ramales que abastecen y distribuyen agua al interior de la construcción y drenan los desperdicios de la misma.

CONVENIO IBAL – CONSTRUSERVICIOS No. 001 DE ENERO 18 DE 2022:

En este acuerdo de voluntades (adjunto No.15)., se establece como objeto *“Aunar esfuerzos, para la financiación, construcción y entrega de redes de acueducto y sistema de impulsión, que beneficia un perímetro de la comuna 12 de la ciudad de Ibagué...”*. Entre sus considerandos se afirma: *“Que el IBAL SA ESP OFICIAL, a través de la disponibilidad otorgada por parte de la empresa al proyecto Altos de Miramar desarrollado por la constructora CONSTRUSERVICIOS BYH LTDA, Bajo Números 060 de*

2015, la cual solo entrega disponibilidad sanitaria, teniendo en cuenta que, para la fecha de emisión del mencionado documento, el sector se encontraba por fuera del perímetro de servicio de la empresa. Hoy en día con la infraestructura del proyecto Acueducto Complementario en su componente del sistema matriz para el sector sur de la ciudad de Ibagué, ya se cuenta con la infraestructura mínima necesaria para entregar el servicio de acueducto desde el denominado “Tanque Sur” hasta el proyecto en mención a través de un sistema de impulsión electromecánico.”. Esta es una afirmación que requiere ser observada detenidamente, por las siguientes razones:

1. La disponibilidad entregada mediante la comunicación 060 de 2015, indica claramente que se trata de entregar servicios hidrosanitarios, esto es: acueducto y alcantarillado.
2. No es cierto que con la conexión dispuesta entre el tanque del sur y el proyecto CRAM, se pueda garantizar el servicio de acueducto en el escenario de tiempo dispuesto para la ejecución del convenio 001 de 2022, por cuanto, como es de público conocimiento, el proyecto Acueducto Complementario presenta necesidades de rediseños, nuevos diseños y financiación de su terminación, lo que determina que su culminación presente una fecha incierta; esta circunstancia es reconocida, pero soslayada, en el convenio, cuando se manifiesta en su considerando 5: *Es de destacar que este proyecto para su entrada en funcionamiento depende de manera completa de la puesta en marcha y operación del acueducto complementario.* Por lo que, eventualmente, en la actualidad y en el escenario de tiempo del convenio en mención, tan solo se podría llevar agua cruda al tanque sur, lo cual no constituye servicio de acueducto. Por lo que, entre tanto, los habitantes presentes y futuros, tendrían que seguirse viendo sometido a las actuales condiciones de indignidad e ilegalidad a las cuales han sido expuestos.
3. Otro aspecto significativo de esa manifestación, lo constituye el hecho de plantearse la conducción de agua por bombeo (sistema de impulsión), desde el tanque sur hacia el CRAM, ya que ello conlleva:
 - A. Que se estarían desconociendo los diseños hidráulicos concebidos para la disposición en terreno del tanque sur, puesto que se dispuso allí, para surtir agua por gravedad a sectores diferentes a los que se pretende desviar por bombeo y mediante las obras concebidas en este convenio.
 - B. Que los onerosos costos que implica el bombeo de agua, tendrían que ser asumidos, bien sea por parte de los usuarios de ACUAMIRAMAR (tanque El Diviso), esto es, a los habitantes del CRAM y demás usuarios que eventualmente se conecten a futuro, o asumidos por el IBAL, quien finalmente los trasladaría a su estructura tarifaria, diluyéndolos en el universo de sus usuarios.

- C. Que ACUAMIRAMAR, como ESP creada para suplir la ausencia de disponibilidad hidrosanitaria del IBAL para el proyecto CRAM, en un hipotético futuro, se comportaría como un prestador privado, que se surte de agua tratada del IBAL proveniente del tanque sur, y la suministra a los usuarios del CRAM y futuros usuarios, estimados estos últimos en 1.000 viviendas.

Llama la atención otros dos aspectos contenidos en el convenio:

1. Se dispone que el IBAL reciba la infraestructura construida (red de conducción y estación de bombeo), para que realice su mantenimiento, mas no se le asigna la competencia de su operación.
2. Se consigna dentro de las obligaciones del IBAL, realizar trámites de adquisición de servidumbres, sin que su valor sea determinado y sin definir fuente de financiación.

Resulta pertinente recordar que la Junta Directiva del IBAL es presidida por el alcalde de la ciudad.

LA INTERVENTORÍA TÉCNICA DE LAS OBRAS DE URBANISMO:

La legislación y reglamentación que se ocupa de asignar responsabilidades y competencias a organismos del Estado en materia de direccionamiento y control del desarrollo urbano, deriva de la necesidad de garantizarle a los ciudadanos, ambientes salubres, dignos y seguros, y se inscriben en la esfera de la garantía de derechos fundamentales propios del estado social de derecho, por lo que su inobservancia, está sujeta a la activación de mecanismos de protección inmediata para evitar daños y afectaciones irreparables.

Se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega:

I. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito.

II. Construcción de andenes en pavimento rígido, flexible o articulado que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles. (franja mínima de circulación peatonal será de 1.20 mts de ancho)

III. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

IV. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

V. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.

VI. Redes de Energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.

VII. Acometidas de Energía Eléctrica.

NOTA 1: En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

ANEXO TECNICO MINVIVIENDA (En <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=tipos+de+obras+de+urbanismo>).

Para el caso que nos ocupa, al respecto, en el artículo 6, del aparte resolutivo de la Resolución No. 713 del 20 de noviembre del 2015, mediante la cual se otorgó licencia de urbanismo y construcción al proyecto CRAM, se consigna que: La interventoría técnica de las obras de urbanismo será ejecutada por el **comité técnico de construcciones y urbanizaciones y/o por la Secretaría de Infraestructura** de Ibagué y por las empresas prestadoras de servicios públicos de la ciudad, siendo sus funciones las de velar por el cumplimiento de la calidad y cantidad de las obras ejecutadas, para lo cual EL URBANIZADOR se compromete a suministrar oportunamente toda la información relacionada con el desarrollo de las mismas a los profesionales designados para tal efecto. Parágrafo. - El titular de la presente licencia deberá cumplir con lo establecido en el Art. 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015. (negritas y subrayas fuera de texto).

Las funciones y competencias atribuidas al “*comité técnico de construcciones y urbanizaciones*” y/o a la Secretaría de Infraestructura en las resoluciones de urbanización, en relación con las obras de urbanismo, cobran una importancia significativa a la hora de determinar, que dichas obras, en el caso del proyecto CRAM, tal y como se evidencia en las múltiples reclamaciones elevadas por sus residentes, y como se puede apreciar a simple vista en el lugar, no han sido ejecutadas en su gran mayoría y no se conoce ningún tipo de verificación al respecto por parte de la administración municipal, lo que da como consecuencia, que sus residentes estén siendo sometidos a diario a condiciones de violación de múltiples derechos fundamentales.

En la reclamación (**adjunto No. 16**), interpuesta por los residentes del CRAM ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), la cual se encuentra en trámite

de segunda instancia (**adjunto No.16.1**), se puede apreciar una extensa pero parcial relación de ausencias y deficiencias de obras de urbanismo, entre las cuales se destaca la ausencia de un sistema de suministro de agua apta para el consumo humano, una vía de acceso en tierra y sin andenes ni sardineles, disposición técnica y reglamentaria de aguas lluvias, sistema técnico de disposición de residuos sólidos, entre otras varias.

AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLES:

La legislación y reglamentación que se ocupa de asignar responsabilidades y competencias a organismos del Estado en materia de inspección y vigilancia de la calidad y consistencia técnica de las construcciones destinadas a vivienda, deriva de la necesidad de garantizarle a los ciudadanos viviendas salubres, dignas y seguras, y se inscriben en la esfera de la garantía de derechos fundamentales propios del estado social de derecho, por lo que su inobservancia, está sujeta a la activación de mecanismos de protección inmediata para evitar daños y afectaciones irreparables.

Artículo 2.2.6.1.4.1 DECRETO NÚMERO 1077 de 2015: Autorización de Ocupación de Inmuebles. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

Tal y como se aprecia, este mecanismo de control, también a cargo de la administración municipal, se ejerce, a diferencia del anterior, ya no sobre obras de urbanismo, sino sobre aspectos específicos de los inmuebles construidos presumiblemente en aplicación de normas técnicas, de urbanismo, arquitectónicas y el cumplimiento lo licenciado por curador urbano.

Para el caso que nos ocupa del CRAM, dicho mandato legal, fue formalmente cumplido, mediante la expedición de la Resolución 1022-00000996 de octubre 30 de 2018 (**adjunto No. 17**), por parte de la Secretaría de Gobierno Municipal de Ibagué, mediante la cual se concede certificado de permiso de ocupación al inmueble construido en virtud al licenciamiento otorgado por la Curaduría Urbana No. 2 de Ibagué, según relación de licencias antes reseñadas.

No obstante, esta formalidad, no es más que una ficción, ya que su acto administrativo correspondiente, se limita a realizar un inventario de elementos constructivos sin ocuparse de su verificación de cara a su consistencia con las disposiciones técnicas legal y reglamentariamente establecidas (es pertinente observar, que pese a reiteradas solicitudes de suministro del expediente contentivo de la autorización de marras, a la fecha de generación del presente informe, la Secretaría de Gobierno de la alcaldía de Ibagué, no lo ha suministrado). Así, por ejemplo, se desentiende de la presencia de una red contra incendios ausente de estándares técnicos, de la presencia de un sistema de disposición de residuos sólidos atentatorio contra las mínimas normas de seguridad, entre otras varias; incluso se llega a sentar aseveraciones tan vagas y carentes de realidad como que el sistema de suministro de agua se encuentra en funcionamiento.

En la reclamación (**adjuntos No. 16 y 16.1**), interpuesta por los residentes del CRAM ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), la cual se encuentra en trámite de segunda instancia, se puede apreciar una extensa pero parcial relación de ausencias y deficiencias constructivas.

SUBSIDIOS A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:

Los artículos 91 de la Ley 388 de 1997 y 117 de la Ley 1450 de 2011, establecen que la vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad y diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción.

Así mismo, el Decreto 1533 de 2019: Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, establece:

Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda es un aporte estatal en dinero entregado por la entidad otorgante del mismo, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social y que puede ser cofinanciado con recursos provenientes de entidades territoriales.

Concurrencia del Subsidio Familiar de Vivienda. Es el mecanismo mediante el cual el hogar beneficiario puede acceder al subsidio familiar de vivienda otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para facilitar el acceso a una solución de vivienda y que es procedente cuando la naturaleza de las modalidades que se asignen de manera concurrente, permita su aplicación sobre una misma solución de vivienda.

Oferentes de soluciones de vivienda. Es la persona natural o jurídica, patrimonio autónomo cuyo vocero es una sociedad fiduciaria o la entidad territorial, que puede construir o no directamente la solución de vivienda, dispone de la misma en el mercado y está legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares beneficiarios del subsidio familiar, que se concreta en las soluciones para adquisición, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.

Elegibilidad. La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el oferente, la entidad evaluadora emite concepto favorable de viabilidad a las modalidades de aplicación del subsidio familiar de vivienda cuyo desarrollo no requiera la expedición de licencias. La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo-resistencia.

Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas.

Giro de los recursos. Cuando no se hiciera uso de la facultad del giro anticipado del Subsidio Familiar de Vivienda ..., la entidad otorgante girará el valor del mismo en favor del oferente de la solución de vivienda previamente declarada elegible a la cual se aplicará, una vez se acredite la conclusión de la solución de vivienda.

Dado que:

1. De manera muestral se ha identificado la asignación y pago de subsidios para la compra de las VIS del CRAM (**adjunto No. 18**).
2. Las Viviendas de Interés Social que constituyen el CRAM, fueron construidas bajo un licenciamiento urbanístico que se soportó en una disponibilidad hidrosanitaria, otorgada por un prestador del servicio público domiciliario de acueducto, que no contaba, ni cuenta en la actualidad, con perímetro para prestar dicho servicio, y que tal condición era plenamente conocida por el oferente de esas soluciones de vivienda.
3. Que es de público conocimiento que en el Plan de Ordenamiento de la ciudad de Ibagué estableció, según cartografía consignada en el **adjunto No.10**. Plano U8.1 cartografía POT, que el sector de la ciudad en el que edificó el CRAM, sería servido en materia del servicio de acueducto por acueductos comunitarios allí presentes, no obstante que estos no suministran agua apta para el consumo humano.

4. Que es de público conocimiento y, de la institucionalidad del municipio de Ibagué, que con el llamado acueducto complementario, o fuente alterna (al acueducto del IBAL), ofrece a la ciudad a través de su empresa de acueducto y alcantarillado la expectativa, de surtir con agua potable al sector de la ciudad en donde se construyó el CRAM, expectativa que no cuenta con un escenario de tiempo definido, debido a los permanentes cambios, ajustes y actualizaciones de sus diseños, lo que hace incierta la implementación de una solución cierta de abastecimiento para el CRAM.
5. Que el oferente de las VIS del CRAM, es consciente de las circunstancias antes enumeradas, razón por la cual, para suplir el suministro de agua para el consumo humano que de facto no puede suministrar el IBAL, acudió en primera instancia a solicitar a Cortolima el otorgamiento de concesión de aguas procedentes de pozo profundo (ver más adelante), la cual le fue negada por la autoridad ambiental, pero que no obstante implementó un sistema de extracción, tratamiento y suministro de agua, que en la actualidad está operando ilegalmente por carecer de autorización ambiental y de la autoridad sanitaria competente y, en segunda instancia, en la actualidad, está acudiendo a implementar un sistema de conducción por bombeo de agua procedente del “tanque sur” del acueducto complementario, alternativa que fue objeto de las observaciones que se consignaron en el aparte “convenio IBAL – Construservicios No. 001 de enero 18 de 2022” del presente informe.

Por las razones antes enumeradas, además de las relacionadas en los demás apartes del presente informe, al parecer, al oferente le fueron reconocidos y pagados, recursos públicos procedentes de subsidios para el pago de viviendas que no cumplen con las condiciones legalmente establecidas en materia de habitabilidad, estándares de calidad y diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, para poder ser consideradas Vivienda de Interés Social, por lo que se podría eventualmente estar incurriendo en el punible de fraude a subvenciones, el cual fue definido en el Estatuto Anticorrupción como:

El que obtenga una subvención, ayuda o subsidio proveniente de recursos públicos mediante engaño sobre las condiciones requeridas para su concesión o callando total o parcialmente la verdad (lo cual deberá de ser analizado por el órgano competente - FGN).

Palmaria demostración de las condiciones a que vienen siendo sometidos los habitantes del CRAM, lo constituyen los informes que sobre el sistema de acueducto de ese conjunto residencial han generados entidades como la Secretaría de Salud de Ibagué, en su rol de inspección y vigilancia sobre la calidad

del agua (**adjunto No.19**), Secretaría de Salud Departamental, en su rol de autoridad sanitaria, en el otorgamiento de autorizaciones sanitarias en el trámite de concesiones y el montaje de sistemas de suministro de agua para el consumo humano (**adjunto No. 20**) y el mismísimo IBAL, en su rol de certificador hidrosanitario sin perímetro para la prestación del servicio de acueducto (**adjuntos No. 21 y 22**).

Se debe hacer meridiana claridad, en que si bien los beneficiarios de estos subsidios son los ciudadanos compradores de las viviendas, de ninguna manera estos, son los causantes de las significativas deficiencias que estas presentan; por el contrario, son víctimas, porque al igual que el Estado, entregaron sus recursos con la promesa contractual, de recibir a cambio viviendas que cumplieran con elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad y diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción; promesa que al parecer, no esta siendo cumplida, por razones atribuibles a diferentes actores, por lo que se puede concluir que los recursos públicos allí aplicados circunstancia que deberá ser esclarecida, y en donde se pone de presente que todo parece indicar que no han cumplido la finalidad para la cual fueron destinados. En detrimento de los intereses ciudadanos y del Estado colombiano

TRÁMITE DE CONCESIÓN AGUA SUBTERRANEA: EXPEDIENTE 3830, Radicado Cortolima 9266 de 30.05.2017.

Ante la negativa del IBAL de otorgar viabilidad hidrosanitaria para el predio de Altos de Miramar, por estar por fuera de su perímetro hidrosanitario (oficio 200-393 de 16 de mayo de 2014) y la imposibilidad de materializar la disponibilidad dispuesta en el **oficio D.S.H. Nro. 060 de 25 de junio de 2014**, emanado de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL, ESP, oficial (no obstante haber servido para la obtención de la licencia de urbanismo), el constructor, con fecha 30.05.2017, procede a solicitar concesión de aguas subterráneas a Cortolima, para consumo doméstico, para lo cual, con antelación constituyó la empresa ACUEDUCTO ALTOS DE MIRAMAR SAS ESP (27.07.2016), a quien la SSPD dio inscripción en el RUPS en 06.09.2016.

Aunque, luego de un accidentado proceso administrativo, Cortolima determinó negar la concesión solicitada, lo cual determina que el CRAM, desde su ocupación en 2018 y hasta la fecha, recibe agua de una fuente subterránea no concesionada por la autoridad ambiental, ni viabilizada por autoridad sanitaria, a continuación, se harán observaciones, tendientes a develar asuntos de interés dentro de ese trámite de concesión.

Mediante concepto técnico de 04.07.2017, Cortolima orienta el cumplimiento de requisitos legales, entre los que se señalan:

1. Presentar censo de usuarios, con nombre, cédula y cantidades por predio, de acuerdo a la Ley.
2. Presentar autorización de curaduría y municipio, donde aprobó diseños, construcción y determinó si viabilidad, incluido la viabilidad de servicios públicos (hidrosanitarios).

16

Requisitos estos que, a pesar de tener fuerza legal, no volvieron a ser objeto de atención de las partes involucradas en el trámite de concesión, por lo que no se observan evidencias de haberse atendido.

Existencia de pozo profundo, para la extracción de agua que no cuenta con las autorizaciones ambientales por parte de la autoridad del sector. Frente a lo cual el constructor y prestador del servicio de acueducto para el CRAM, manifiesta haberlo encontrado construido al momento de comprar el lote de terreno; no obstante, el interesado en obtener la concesión, presenta informes técnicos de prospección y exploración que datan de la vigencia 2016, frente a lo cual la autoridad ambiental, ante el impedimento de proceder a su legalización, debería de haber ordenado su cerramiento, lo cual, no necesariamente implica la suspensión del suministro de agua al CRAM.

Está documentado por parte de la autoridad ambiental, que desde la ocupación del CRAM, sus habitantes vienen siendo abastecidos con agua para su consumo, procedente del pozo profundo allí existente, captación que se realiza por parte del prestador ACUEDUCTO ALTOS DE MIRAMAR SAS ESP, sin contar con autorización para ello; esta situación se extiende hasta la fecha, sin que se adopten correctivos al respecto. Con ello para la CGR al parecer, no solo se estaría incurriendo en defraudación de este fluido circunstancia que deberá ser esclarecida e indagada por el órgano competente - FGN, sino que se estaría exponiendo a la población del CRAM a riesgos insospechados para su salud, en virtud a la ausencia de controles por parte de la autoridad sanitaria competente, en este caso, la Secretaría de Salud Departamental; siendo necesario precisar, que tanto la Secretaría de Salud Municipal, como el IBAL, han venido efectuando mediciones del IRCA, dando como resultado, la presencia de agua no apta para el consumo humano.

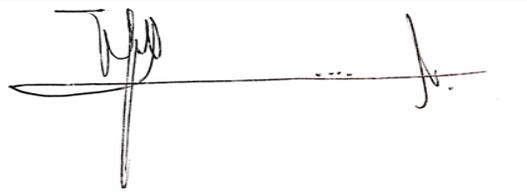
Por denuncias de administradores y residentes del CRAM, está documentado que la proyectada torre 4, que cuenta con licenciamiento de construcción, al parecer se localiza en la franja de protección ambiental de la quebrada La Cangreja y que su cobertura arbórea ha sido seriamente afectada, frente a lo cual, no se conocen acciones institucionales preventivas, correctivas o de otra índole. Tal situación,

igualmente fue objeto de observaciones ciudadanas ante el Curador Urbano No. 2, en el trámite de la licencia concedida mediante Resolución No. 221 del 08 de mayo de 2019 (por la cual se otorga una licencia de construcción en la modalidad de ampliación), así como ante la Secretaría de Planeación Municipal, en su rol de segunda instancia de recursos interpuestos ante curador urbano, en donde se distrajo el asunto en aplicación de mecanismos procedimentales, sin encontrar atención de fondo y sustantiva. Igualmente, al respecto es necesario precisar, que ante la ampliación del área a construir en virtud de la torre 4, era menester, someter esta situación a consideración de la Secretaría de Planeación Municipal, en ejercicio de su competencia de “demarcación las normas urbanísticas” aplicables en función de normas generales y específicas, así como lo dispuesto en el POT de la ciudad, dentro de lo cual se destaca la obligatoriedad de verificar el respeto a la zona de aislamiento hídrico (30 metros tomados desde la cota máxima de inundación, del cuerpo de agua allí implicado); no obstante, tal función fue, aparentemente birlada, en el trámite de la licencia antes reseñada.

17

Finalmente, con el propósito de obtener una visión mas completa e integral sobre el universo de las implicaciones del licenciamiento urbanístico aquí abordado, se recomienda la revisión a futuro, de aspectos tales como el seguimiento y evaluación de las obras de urbanismos y compensaciones a cargo del constructor que deben de entregarse a la ciudad, la valorización y plusvalía derivadas por las obligaciones que se generan con cargo a la ciudad en materia de desarrollo de la infraestructura de servicios públicos y los impactos ambientales previsiblemente ocasionados por la densificación poblacional de estos nuevos territorios urbanos.

Dado en Ibagué, a los 30 días del mes de enero de 2022.



VLADIMIR FORERO SERRANO



EDISON FABIAN MURCIA O.

**Funcionarios Gerencia Tolima
Grupo de Participación Ciudadana
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPÚBLICA**