

(Noviembre 01 de 2017)***Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente***

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 CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS, de conformidad con el poder otorgado, radicó bajo el No. 73001-1-17-0430 del 27 de Julio de 2017, solicitud de modificación de la licencia de construcción aprobada mediante resolución No. 73001-1-16-0171 del 18 de Mayo de 2016, consistente en:

- Reducir área construida del Edificio de Parquaderos Torre A, a 1.412,91 m².
- Modificar nivel -0.40 del Edificio de Parquaderos Torre B, aumentando el número de parqueaderos inicialmente aprobados a 620 parqueaderos y el área construida de dicha torre, en un área de 125.36 m².
- Ampliar las zonas comunales -Kiosko, lobby, depósito de basuras, portería y zona social, en un área de 802.05 m².

Que de acuerdo con el certificado de matrícula inmobiliaria No. 350-215057 del 27 de Julio de 2017, la Sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FORTEZZA II, con NIT. 830.053.700, es la titular del derecho real de dominio del predio ubicado - de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal - en la Carrera 14 B Sur No. 93-160 ubicado en la vía al aeropuerto Av. 83 Costado Sur Vía Aeropuerto en la ciudad de Ibagué, con ficha catastral 00-01-0002-0643-000.

Que OLGA LUCIA RIOS MERCHAN con C.C. 65.737.982, representante Legal de la sociedad O.R.J. CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT. 900.807.414, en calidad de FIDEICOMITENTE de la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FORTEZZA II, otorgó poder amplio y suficiente a CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS con C.C. 1.018.414.424, para que adelante el trámite, se notifique y actúe en su representación para la obtención de la licencia objeto de la solicitud.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 18 de Agosto de 2017.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-16-0171 del 18 de Mayo de 2016, otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva a la sociedad LA SAMARIA GRANDE SAS con NIT. 900.403.391-1, para adelantar la edificación del proyecto denominado "FORTEZZA II - Parque Residencial", destinado a vivienda multifamiliar de interés social VIS, conformado por seis (06) Torres de once (11) pisos con cubierta mixta, dos (2) torres de parqueaderos - Parqueadero Torre A, en dos niveles -Parqueadero Torre B-, en cinco niveles, para un área total construida de 50.663,19 m², incluido cerramiento con una longitud de 686.51 ml; con quinientos veintiocho (528) apartamentos distribuidos así: ocho (8) apartamentos por piso, para un total de ochenta y ocho (88) apartamentos por torre; seiscientos diecisiete (617) parqueaderos distribuidos así: quinientos veintiocho (528) parqueaderos privados y ochenta y nueve (89) parqueaderos de visitantes incluidos doce (12) para discapacitados, proyecto a desarrollar en predio denominado Lote 10 ubicado en la vía al aeropuerto Av. 83 Costado Sur Vía Aeropuerto en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-215057 y ficha catastral 00-01-0002-0210-000.

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-17-0477

(Noviembre 01 de 2017)

Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-16-0471 del 30 de Diciembre de 2016, modificó en el artículo primero de la resolución No. 73001-1-16-0171 del 18 de Mayo de 2016, la titularidad de la misma, la cual queda a nombre de Sociedad O.R.J. CONSTRUCCIONES S.A.S., como FIDEICOMITENTE.

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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 proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No. 1700416 de fecha 04 de Septiembre de 2017, entregada el 07 del mismo mes y año, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 29 de Septiembre de 2017.

Que el parágrafo único del artículo Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto del Decreto 1077 de 2015 –Modificado por el Decreto 1203 de 2017, Art. 2º-, 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"*.

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 el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDYME-DOME con Matrícula Profesional No. 25202-10824, responsable del diseño estructural de las torres de parqueaderos – Parqueadero Torre A y Torre B-, certifica que las modificaciones arquitectónicas planteadas no afectan el diseño estructural inicialmente aprobado.

Que la Ingeniera Civil SHARON DAYANA GUZMAN GONZALEZ con Matrícula Profesional No. 70202-087578, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Diseño Estructural de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Y en consecuencia asume la responsabilidad referente al DISEÑO ESTRUCTURAL exonerando de cualquier responsabilidad a terceros.

Que el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matrícula Profesional No. 25202-27735, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio Geotécnico de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-17-0477

(Noviembre 01 de 2017)

Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente

NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTECNICO O DE SUELOS, exonerando de cualquier responsabilidad a terceros.

Que en el diseño estructural de la ampliación planteada el profesional responsable se cife 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 el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial; normas complementarias y a la resolución No. 73001-1-16-0027 del 26 de Enero de 2016 "Por medio de la cual se concede una licencia de urbanismo", expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que la modificación planteada corresponde a una licencia de construcción vigente y que la misma no implica incremento del área construida, razón por la cual no se exigió la acreditación del pago de impuesto de delineación urbana, para el área correspondiente a dicha modificación, de conformidad con lo establecido en el artículo primero del Acuerdo 0001 del 14 de Febrero de 2017 el cual determina que no habrá lugar al pago del impuesto de delineación urbana cuando se tramita modificación de licencia de construcción vigente

Que la Directora del Grupo de Rentas de la Secretaría de Hacienda mediante oficio 1033-2017-89879 del 01 de Noviembre de 2017, certifica que O.R.J. CONSTRUCCIONES SAS con NIT. 900.807.414, presentó ante ese despacho CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION N° 1011-89137 de 31 de octubre de 2017, expedido por PLANEACION MUNICIPAL(...) en el cual se determina que el inmueble identificado con ficha catastral 00-01-0002-0643-000, está en un sector estrato (3) medio-bajo y según datos aportados del contribuyente es vivienda interés social. *De la misma manera el peticionario allegó la certificación a través de la cual acredita que la construcción del nuevo edificio o la refacción de los existentes, conforme a la licencia que ha solicitado, corresponde a los programas y soluciones de vivienda de interés prioritaria y/o vivienda de interés social, por lo cual se encuentra exento del pago del impuesto de delineación urbana en los términos del literal c) del artículo 2 del Acuerdo 010 de 2009.*

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

RESUELVE

Artículo 1.- Autorizar a la **Sociedad O.R.J. CONSTRUCCIONES S.A.S.** con NIT. 900.807.414, por medio de su representante legal **OLGA LUCIA RIOS MERCHAN** con C.C. 65.737.982 en calidad de **FIDEICOMITENTE**; para adelantar la **MODIFICACIÓN** del proyecto aprobado mediante resolución No. **73001-1-16-0171 del 18 de Mayo de 2016**, consistente en la reducción del área construida del Edificio de Parquaderos Torre A, a 1.412,91 m² y la Modificación en el nivel -0.40 del Edificio de Parquaderos Torre B, aumentando el número de parqueaderos inicialmente aprobados a 620 parqueaderos,—quinientos treinta y un (531) parqueaderos privados, ochenta y nueve (89) de visitantes, incluidos doce (12) para discapacitados—; treinta y ocho (38) para motos, y el área construida de dicha torre, la cual queda de 11.276,10 m². El proyecto está ubicado – de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal - en la Carrera 14 B Sur No. 93-160 ubicado en la vía al aeropuerto Av. 83 Costado Sur Vía Aeropuerto en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 19.788.38 m², identificado con **matricula inmobiliaria No. 350-215057 y ficha catastral 00-01-0002-0643-000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA con Matrícula Profesional No.25700-15353.

(Noviembre 01 de 2017)

Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente

Parágrafo.- La presente modificación no varía plazo, ni texto de la resolución No. 73001-1-16-0171 del 18 de Mayo de 2016.

Artículo 2.- Otorgar Licencia de Construcción en la modalidad de Ampliación a la Sociedad O.R.J. CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT. 900.807.414, por medio de su representante legal OLGA LUCIA RIOS MERCHAN con C.C. 65.737.982 en calidad de FIDEICOMITENTE, para adelantar la edificación de las zonas comunales -Kiosko, lobby, depósito de basuras, portería y zona social- del proyecto denominado **"FORTEZZA II - Parque Residencial"**, destinado a vivienda multifamiliar de interés social VIS; edificaciones en un piso, con un área construida de 802.05m², **para un área total construida del proyecto de 51.422,35m²**, con un índice de ocupación de 38.38%. El proyecto está ubicado - de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal - en la Carrera 14 B Sur No. 93-160 ubicado en la vía al aeropuerto Av. 83 Costado Sur Vía Aeropuerto en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 19.788.38 m², identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-215057 y ficha catastral 00-01-0002-0643-000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA con Matrícula Profesional No.25700-15353, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por la Ingeniera Civil SHARON DAYANA GUZMAN GONZALEZ con Matrícula Profesional No. 70202-087578 y estudio de suelos del Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matrícula Profesional No. 25202-27735, **con las anotaciones en rojo efectuadas por el curador urbano referente a:**

- Indicar en el cuadro de áreas -Plano A-001-, el área total construida, **"51.422,35m²"**.
- Indicar en los rótulos de los planos arquitectónicos, la dirección del predio de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, **"Carrera 14 B Sur No. 93-160"**.

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 A001, A-002, A-003, A-018, A-018 a, A-019, A-020, A-021 y C-001 aprobados con la resolución No. 73001-1-17-0171 del 18 de Mayo de 2016, no tienen validez alguna y serán reemplazados por los planos aprobados mediante la presente resolución.

Parágrafo 4.- 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.

Parágrafo 5.- El titular de la presente licencia incurrirá en las sanciones urbanísticas a que haya lugar conforme a lo señalado en el literal A, B, C y D del Artículo 135 - *Comportamientos contrarios a la integridad urbanística* - Ley 1801 de 29 de Julio de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia".

Artículo 3.- La licencia de construcción, en la modalidad de ampliación de que trata el artículo segundo de la presente resolución, tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses, para lo cual, la misma deberá ser solicitada dentro de los treinta (30) días calendario anterior a su vencimiento, adjuntando comunicación del constructor responsable en la que certifique la iniciación de la obra.

Artículo 4.- El constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS con Matrícula Profesional No. 25202-221925, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo,

Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Parágrafo.- En caso que el constructor responsable se desvincule del proyecto hasta tanto no se informe al curador urbano y el titular designe el nuevo profesional constructor responsable, quien figura como constructor en la presente licencia, seguirá vinculado a la misma de conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 2218 de 2015, Artículo 8.

Artículo 5.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- a) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c) Cumplir con la obligación legal de afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar, al Sistema General de Seguridad Social en Salud y que en virtud de lo establecido en el Artículo 25 del Decreto 1703 de 2002, los trabajadores pondrán en conocimiento del Curador Urbano Uno de Ibagué cuando no se dé cumplimiento a este requisito, quien a su vez informará a la Superintendencia Nacional de Salud con el fin de que inicie las investigaciones y aplique las sanciones a que haya lugar.
- d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- e) Solicitar la Autorización de Ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1203 de 2017.
- 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.
- o) Adicionalmente y según lo señalado en el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 del 13 de Julio de 2016, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que la ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-17-0477

(Noviembre 01 de 2017)

Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente

Artículo 6.- 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 926 de 2010; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendido y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 7.- 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 8.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

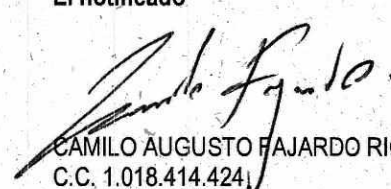
Expedida en Ibagué, a los un (01) días del mes de Noviembre de 2017.

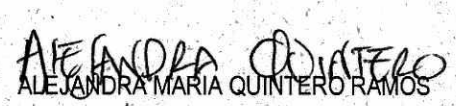

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha **02 NOV 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

El notificador


CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS
C.C. 1.018.414.424
Apoderado.


ALEJANDRA MARIA QUINTERO RAMOS

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

Que el día **03 NOV 2017**

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los **07 NOV 2017**

FIRMA: