

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 INACAR S.A., en calidad de titular - Fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INACAR S.A. FIDUBOGOTA S.A.- por medio de su apoderado JESUS ENRIQUE GUTIERREZ GRAU con C.C. 19.258.576, radicó bajo el No. 73001-1-19-0153 de marzo 22 de 2019, solicitud de modificación de la licencia de construcción del proyecto denominado "TERRAVERDE Apartamentos", aprobada mediante resolución No. 73001-1-18-0417 del 26 de septiembre de 2018, consistente en:

- Modificación de la totalidad del proyecto inicialmente aprobado, consistente en la modificación de las etapas aprobadas- de dos (2) a tres (3) etapas-.
- Modificación arquitectónica y estructural de la torre 1; de la edificación de servicios comunales -portería, lobby, administración, salón comunal, salón infantil- y cuarto de basuras.
- Ampliación de la torre 1, en un área de 29.88m².
- Modificación de las áreas libres de 5.401,30 m².

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-257269 del 21 de junio de 2019, el Patrimonio Autónomo Fideicomiso INACAR S.A. -FIDUBOGOTA S.A., es titular del derecho de dominio del predio ubicado en la Carrera 8 I No. 149-90, Barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con un área de 7.179,03 m² y ficha catastral 01-10-0311-0004-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 28 de marzo de 2019.

Que mediante resolución No. 73001-1-18-0417 del 26 de septiembre de 2018, el Curador Urbano Uno de Ibagué, otorgó a la Sociedad INACAR S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del Fideicomiso INACAR S.A. - FIDUBOGOTA S.A., Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para la edificación de la Primera Etapa del proyecto denominado "TERRAVERDE Apartamentos", destinado a vivienda multifamiliar de interés social; conformado por dos (2) Torres -Torres 1 y 2- de doce (12) pisos con cubierta en placa, en un área de 5.800,92 m² cada una ; Equipamiento Comunal -salón comunal, administración, portería, recepción, salón infantil-, en un piso con acceso a la cubierta, en un área de 284.45 m²; Depósito de Basuras, en un piso con cubierta en placa, en un área de 22.80 m² y Cuarto Eléctrico, en un piso con cubierta en placa, en un área de 10.25 m², para un área total a construir de 11.919,34 m², con ocho (8) apartamentos por piso, para un total de ciento noventa y dos (192) apartamentos; ciento treinta y cinco (135) parqueaderos, distribuidos así: noventa y seis (96) parqueaderos privados, diecinueve (19) parqueaderos de visitantes, incluidos dos (2) para personas con movilidad reducida; once (11) privados adicionales y nueve (9) de visitantes; y el Cerramiento, en una longitud de 402.73 ml; proyecto a desarrollar en el predio de su propiedad ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 8 I No. 149-90 -Barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con un área total de lote de 8.778,00 m², un área de reserva vial de 332,08 m², y un área útil de 7.179,03 m², con un área para zonas verdes recreativas de 1.106,00 m², con un índice de ocupación de 18%; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-136660 y ficha catastral 01-10-0311-0004-000.

Que la resolución No. 73001-1-18-0417 del 26 de septiembre de 2018, tiene un plazo de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se produjo el día 16 de octubre de 2018, por lo cual se encuentra vigente hasta el 16 de octubre de 2020.

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0039

(Enero 31 de 2020)

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

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. 992 del 08 de abril de 2019, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la KR 12 A No. 147-84 SALADO, por causal "no existe número", del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la KR 12 No. 147-66 SALADO, por causal "no existe número", 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 párrafo 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 proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 19100182, entregada el 17 de Mayo de 2019, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1445 del 31 de Mayo de 2019, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-19-0238 del 31 de Mayo de 2019.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 24 de julio de 2019.

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 GUSTAVO ADOLFO CORRALES HENAO con Matricula Profesional No. 17202-086000, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que:

"...he procedido con la revisión del proyecto la cual incluye entre otros aspectos aquellos que son definidos específicamente por la NSR10: Avalúo de cargas utilizado, Definición de los parámetros de diseño sísmico, Definición de los parámetros que determinan la resistencia al fuego de los elementos estructurales, Procedimiento de análisis estructural empleado, Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura, Procedimiento de diseño de los elementos estructurales, procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales, Revisión de los planos estructurales, Revisión del seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico.

Certifico que el proyecto TERRAVERDE APARTAMENTOS cumple con el REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES NSR10 y asumo toda la responsabilidad como revisor estructural independiente del proyecto"

(Enero 31 de 2020)

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

Que en el diseño estructural de la edificación el profesional responsable se ciñe a las exigencias de la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010 y a las recomendaciones respectivas del estudio de suelos.

Que 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. 73001-1-18-0417 del 26 de septiembre de 2018, *"Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento"*, expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 19101775 radicado bajo el No. 2019-77262 del 09 de septiembre de 2019.

Que igualmente y de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto Municipal No. 1000-0696 del 06 de Noviembre de 2014, *"Por el cual se define el procedimiento y se definen las competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*, la Secretaría de Planeación Municipal, no ha remitido actos administrativos de determinación del efecto Plusvalía para su respectiva exigibilidad.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, *"Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía"*, ésta sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, y para la presente solicitud, no se ha liquidado ni inscrito un efecto de plusvalía, como se puede evidenciar en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio, con matrícula inmobiliaria No. 350-257269 anexo al expediente.

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 1340-2020-3650 del 31 de enero de 2020, certifica que *"la empresa INACAR SA identificado con NIT. 800.086.042 presentó Certificado De Estratificación No. 1210-2518 de 24 de enero de 2020 expedido por Planeación Municipal, en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 01-10-0311-0004-000, está en un sector con estrato Tres (3) Medio Bajo. 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 en virtud de lo anterior, al imperio de la ley y en cumplimiento al ordenamiento jurídico, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar licencia la Sociedad INACAR S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del Fideicomiso INACAR S.A. -FIDUBOGOTA S.A., para adelantar la MODIFICACIÓN del proyecto denominado **"TERRAVERDE Apartamentos"**, destinado a vivienda multifamiliar de interés social; aprobado mediante

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0039

(Enero 31 de 2020)

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

resolución No. 73001-1-18-0417 del 26 de septiembre de 2018, consistente en: Modificación de la totalidad del proyecto inicialmente aprobado, -modificación de las etapas aprobadas de dos (2) a tres (3) etapas-; Modificación Arquitectónica y Estructural de la torre 1, de doce (12) pisos con cubierta en placa; Modificación de la edificación de servicios comunales –portería, lobby, administración, salón social, salón infantil-, en un piso con cubierta en teja; y del cuarto de basuras, en un piso con cubierta en placa; **Ampliación** de la torre 1, en un área de 29.88m²; **correspondiente a la Etapa 1, para un área construida de 6.076,38m²**; y modificación de las áreas libres de 5.401,30 m²; con cuatro (4) apartamentos por piso, para un total de noventa y seis (96) apartamentos; cincuenta y seis (56) parqueaderos para vehículos distribuidos: treinta y dos (32) parqueaderos privados, veinticuatro (24) de visitantes, incluidos tres (3) para personas con movilidad reducida; dieciocho (18) parqueaderos privados para motocicletas, dieciséis (16) parqueaderos de visitantes para motocicletas y treinta y tres (33) para bicicletas; proyecto a desarrollar en el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 8 I No. 149-90 –Barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con un área de 7.179,03 m², con un área para zonas verdes recreativas de 1.007,50m², identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-257269 y ficha catastral 01-10-0311-0004-000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta ANGIE TATIANA PEÑUELA GARCIA con Matrícula Profesional No. A20682017-1012360247, diseño estructural con sus memorias de cálculo elaborados por el Ingeniero Civil ARMANDO PALOMINO INFANTE con Matrícula Profesional No. 7248, diseño de los elementos no estructurales elaborados por el Arquitecto JESUS ENRIQUE GUTIERREZ GRAU con Matrícula Profesional No. 25700-13827, estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Civil CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA con Matrícula Profesional No. 25202-22127 y Revisor Independiente Del Diseño Estructural el Ingeniero Civil GUSTAVO ADOLFO CORRALES HENAO con Matrícula Profesional No. 17202-086000, **con las anotaciones en rojo efectuadas por el curador urbano, en cuanto a:**

- **Corregir en las áreas de ocupación, el área ocupada de la Etapa 3, “541.85”.**
- **Corregir en los cuadros de áreas:**
 - Área de equipamiento comunal de la Primer Etapa: “245.58”.**
 - Área ampliada de la Primera Etapa, “29.88”.**
 - Área Ocupada de la Etapa 3, “541.85”.**
 - Equipamiento comunal Etapa 3, “55.95”.**
 - Incluir dentro del equipamiento comunal, “basuras”.**

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.- La totalidad de planos arquitectónicos estructurales aprobados con la resolución No. 73001-1-18-0417 del 26 de septiembre de 2018, no tienen validez alguna y serán reemplazados por los planos arquitectónicos y estructurales; aprobados mediante la presente resolución.

Parágrafo 3.- Los planos (arquitectónicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 4.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, los apartamentos con estas características de diseño serán planteados en la etapa siguiente en las condiciones y cantidades que dicta la Ley.

Parágrafo 5.- Que según lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, 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.- La presente resolución no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-18-0417 del 26 de septiembre de 2018.

Artículo 3.- Todos los demás artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-18-0417 del 26 de septiembre de 2018 permanecen invariables.

(Enero 31 de 2020)

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

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 correspondiente.

Artículo 5.- Comunicar a la Secretaría de Hacienda Municipal, lo relacionado con la participación en plusvalía generada por el proyecto motivo del presente acto administrativo y la no exigibilidad de la cancelación de misma como requisito previo para la expedición de la presente Licencia de Construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, para que la Administración Municipal, proceda de conformidad a registrar, liquidar y exigir el pago de dicha participación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

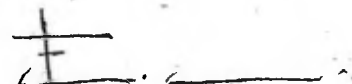
Expedida en Ibagué, a los treinta y un (31) días del mes de enero de 2020.

Arq. LUIS EDUARDO GARCIA RAMIREZ
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 06 FEB 2020 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


JESUS ENRIQUE GUTIERREZ GRAU
C.C. 19.258.576
Apoderado.

ZULIM ZANIR MONCADA GONZALEZ

Proyecto: Lgl.

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE
Arq. LUIS EDUARDO GARCIA RAMIREZ
NIT. 14.237.172-8

Que el día 07 FEB 2020 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 10 FEB 2020

FIRMA: _____