RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0104

Curaduría Urbana Uno

(Marzo 07 de 2022)

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 AMARILO SAS con NIT. 800.185.295-1, por medio de su representante legal JOSE HERNAN ARIAS ARANGO con C.C. 19.254.913, en calidad de FIDEICOMITENTE del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAI CYMA, radicó bajo el No. 73001-1-22-0023 del 25 de enero de 2022, solicitud de modificación de la licencia de construcción aprobada mediante resolución No. 73001-1-20-0362 del 29 de octubre de 2020; consistente en modificación arquitectónica y estructural de la Torre Sencilla UE-2 -Interiores 1 y 12-, en un área total a modificar de 1.821,68m²; proyecto ubicado en la Calle 100 No. 13 B Sur-55 –Peatonal- y Calle 100 No. 13 B Sur-61 –Vehicular- en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-270361 y ficha catastral 00-01-0002-0530-000.

Que JOSE HERNAN ARIAS ARANGO con C.C. 19.254.913, en calidad de representante legal de AMARILO SAS., otorgó poder especial, amplio y suficiente a LUISA FERNANDA RUIZ CARRILLO con C.C. 52.181.956, GERMAN GARAY QUEVEDO con C.C. 11.204.068, SANDRA JOHANA MORALES PERDOMO con C.C. 52.715.185, JUAN CAMILO MORENO LOPEZ con C.C. 80.769.082 y a SANDRA MARCELA VEGA GONZALEZ con C.C. 1.033.719.759, para que representen al fideicomiso denominado FAI CYMA, ante todas las autoridades competentes en todos los trámites relacionados con la solicitud, tramite y aprobación de la modificación de licencia de construcción vigente.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-20-0362 del 29 de octubre de 2020, otorgó a INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para adelantar la edificación del proyecto denominado CYMA, destinado a Vivienda Multifamiliar de interés prioritario, conformado por veintidós (22) torres en cinco (5) pisos cubierta en teja, en un área de 20.038,48 m² y Zonas Comunales -portería, gimnasio, subestación eléctrica, cuarto de basuras, salón comunal, administración-, en un área de 630.20m², para un área total construida de 20.668,68m², índice de ocupación de 0.37; con cuatrocientos cuarenta (440) apartamentos; ciento veintinueve (129) parqueaderos vehiculares, de los cuales noventa y dos (92) son privados y treinta y siete (37) de visitantes incluidos tres (3) para personas con movilidad reducida; setenta y siete (77) parqueaderos para motos, de los cuales cincuenta y cinco (55) son privados y veintidós (22) de visitantes; y setenta y seis (76) para bicicletas, y Cerramiento, en una longitud de 427.73ml. El proyecto se encuentra ubicado en el denominado Lote 10 Residencial VIP Sub Etapa 5 –Lote 10A- del Plan Parcial Santa Cruz en la ciudad de Ibagué, con un área general de lote de 24.464,19m², un área para el Lote 10A de 11.929,87 m² y zonas verdes recreativas de 3.308,61m²; predio identificado con matricula inmobiliaria global No. 350-261809 y ficha catastral 00-01-0002-0529-000 y 00-01-0002-0530-000.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-20-0431 del 17 de diciembre de 2020, modificó en el artículo primero de la resolución No. 73001-1-20-0362 del 29 de octubre de 2020, la titularidad de la misma, la cual queda a nombre de AMARILO SAS, en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso FA LOTE 10-HACIENDA SANTA CRUZ –ahora Fideicomiso FAI CYMA- cuya vocera es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA.

Que la resolución No. 73001-1-20-0362 del 29 de octubre de 2020, tiene un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria la cual se produjo el día 24 de noviembre de 2020.

Que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAI CYMA, certifica que:

IDENTIFICACION	NOMBRE	PARICIPACION
800.185.295-1	AMARILO SAS	50%
900.180.976-9	INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS	50%

Que conforme a la información suministrada, los predios colindan con predios del mismo dueño y con vías, por lo cual está solicitud no tuvo notificación a vecinos como lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1077 de 2015.

Que el solicitante, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó 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 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 anexo copia de la Escritura Pública No. 388 del 26 de marzo de 2021 de la Notaria Quinta de Ibagué, en la cual en su artículo 148, establece: "*...La compareciente, o quien represente sus derechos, se reserva el derecho a corregir errores del presente reglamento de propiedad horizontal, de hacer la aclaraciones que considere necesarias modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial lo cual incluye, sin limitarse, la autorización plena para acudir ante la respectiva curaduría urbana con el fin de solicitar las correcciones, modificaciones o aclaraciones del caso ya sea a licencias...*"

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 22100232, enviada mediante correo electrónico el 18 de febrero de 2022.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 24 de febrero de 2022.

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 JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO con Matricula Profesional No. 25202-083857, 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.

Que el Ingeniero Civil MARCO JAVIER SUAREZ VERA con Matricula Profesional No. 25202-46082, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica:

> "*De acuerdo a la revisión efectuada de las modificaciones a los diseños estructurales del proyecto de la referencia, los cuales fueron elaborados por el ingeniero JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO, teniendo en cuenta el estudio de suelos desarrollado por la firma E Y R ESPINOSA Y RESTREPO S.A. MODIFICACIÓN UE2 TORRE 1-12, me permito CERTIFICAR que los diseños cumplen con los requisitos mínimos establecidos en el Código Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 y por lo tanto se aprueban.*
>
> *Igualmente, declaro no estar sujeto a alguna de las incompatibilidades establecidas en el artículo 14 de la Ley 1796 de 2016 y en consecuencia, asumo la responsabilidad por la revisión de dichos diseños, de acuerdo con las leyes vigentes, aclarando a su vez que no tengo relación laboral con la empresa constructora ni con el diseñador estructural*".

Que en la modificación estructural -Torres Sencillas Interiores 1 y 12-, el profesional responsable se ciñe a las exigencias de la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010.

Que el parágrafo único del artículo Articulo 2.2.6.1.1.1 del Decreto del Decreto 1077 de 2015 –Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Art. 6°-, establece que: "*Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de*

prórrogas, modificaciones y revalidaciones", 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*".

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, a la resolución No. No. 73001-1-20-0362 del 29 de octubre de 2020, "*Por la cual se otorga licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento*" 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 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 a **AMARILO SAS** con NIT. 800.185.295-1, por medio de su representante legal **JOSE HERNAN ARIAS ARANGO** con C.C. 19.254.913, en calidad de *FIDEICOMITENTE* del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAI CYMA, para adelantar la **MODIFICACIÓN** del proyecto denominado CYMA, destinado a Vivienda Multifamiliar de interés prioritario, **aprobado mediante resolución No. 73001-1-20-0362 del 29 de octubre de 2020**; consistente en la Modificación Arquitectónica y Estructural de la Torre Sencilla UE-2 -Interiores 1 y 12-, en un área total a modificar de 1.821,68m². El proyecto se encuentra ubicado en la Calle 100 No. 13 B Sur-55 –Peatonal- y Calle 100 No. 13 B Sur-61 –Vehicular- en la ciudad de Ibagué; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-270361 y ficha catastral 00-01-0002-0530-000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto GUSTAVO PERRY TORRES con Matrícula Profesional No. 25700-17015, diseño estructural con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO con Matricula Profesional No. 25202-083857, diseño de los elementos No Estructurales realizado por el Ingeniero Civil FERNANDO ARAQUE PATIÑO con Matricula Profesional No. 25202-09488, Revisor Estructural Independiente el Ingeniero Civil MARCO JAVIER SUAREZ VERA con Matricula Profesional No. 25202-46082 y estudio de suelos del Ingeniero Civil CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA con Matricula Profesional No. 25202-22127.

Parágrafo 1.- Los planos arquitectónicos CU-100, CU-101, CU-102, CU-103, CU-106 U CU-107 y los planos estructurales UE2-101 al UE2 113; UE2-300 al UE2-306, E500 y I-00 aprobados con la resolución No. 73001-1-20-0362 del 29 de octubre de 2020, no tienen validez alguna y serán reemplazados por los planos arquitectónicos CU-100, CU-101, CU-102, CU-103, CU-106 U CU-107 y los planos estructurales UE2-101 al UE2 113; UE2-300 al UE2-306,E500 y I-00; aprobados mediante la presente resolución.

Parágrafo 2.- 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 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.- 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 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 2.- La presente resolución no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-20-0362 del 29 de octubre de 2020.

Artículo 3.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2353 de diciembre 03 de 2015.
b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente
c) 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.
d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD" a los que hace referencia la Resolución 0472 del 05 de marzo del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituta, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
e) Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
f) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
h) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
i) Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
j) 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.
k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
l) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
m) Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
n) Cumplir con la norma técnica RETIE.
o) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
p) 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.

q) 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.

r) 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.

s) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.

t) Adicionalmente, las edificaciones que permitan superar más de 2000m² de área construida, independiente de su uso, deberán someterse a supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 –Modif. Art. 4 Ley 1796 de 2016 y decretos reglamentario.

u) Cumplir con lo establecido para el Programa de Arqueología Preventiva de acuerdo con el parágrafo 4, artículo 55 de Decreto 763 de 2009, "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material".

v) Que el constructor responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

Artículo 4.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la licencia 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 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; 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 suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 5.- 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 6.- 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 siete (07) días del mes de marzo de 2022.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha _____ 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

JOSE HERNAN ARIAS ARANGO
C.C. 19.254.913
Representante legal AMARILO SAS

El notificador

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador-Curaduria Urbana Uno de Ibagué

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

Que el día 14 MAR 2022 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 14 MAR 2022

FIRMA: _____

Curaduría Urbana Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 4 DEL DECRETO 491 DEL 28 DE MARZO DEL 2020, EL DIA 11 DE MARZO DE 2022 MEDIANTE CORREO ELECTRONICO ENVIADO A:
JUAN CAMILO MORENO LOPEZ – APODERADO DE AMARILO SAS
EN CONSTANCIA FIRMA

CARGO: Sustanciador