RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0285

Curaduría Urbana Uno

(Junio 14 de 2022)

Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente No. 73001-1-19-0368 del 25 de Junio de 2019

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 la sociedad EL POMAR CONSTRUCCIONES SAS con NIT. 900.419.471, por medio de su representante legal FREDY POVEDA RONDON con C.C. 14.239.866, en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO P.A. LOTUS, radicó bajo el No. 73001-1-21-0578 del 20 de diciembre del 2021, solicitud de Modificación de licencia vigente aprobada mediante resolución No. 73001-1-19-0368 del 25 de junio de 2019 del proyecto denominado "*LOTUS*", destinado a vivienda multifamiliar de interés social en conjunto cerrado, consistente en la modificación arquitectónica y estructural de la totalidad de las edificaciones aprobadas y ampliación de las Torres residenciales y de los módulos de parqueaderos.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-19-0368 del 25 de junio de 2019, otorgó a la Sociedad EL POMAR CONSTRUCCIONES SAS, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra para adelantar la construcción del proyecto denominado *"LOTUS"*, destinado a vivienda multifamiliar de interés social en conjunto cerrado, conformado por: a). Diez (10) Torres de quince (15) pisos con cubierta en placa, para un área construida de 96.868,50 m², b). Tres (3) Módulos de Parqueaderos –Módulos A, B y C-, en un área de 22.740,43 m²; distribuidos así: Parqueaderos Módulo A, en dos pisos y acceso a la cubierta –terraza-, en un área de 2.846,32 m²; Parqueaderos Módulo B, en cuatro pisos y acceso a la cubierta –terraza-, en un área de 10.836,95m² y Parqueaderos Módulo C, en dos pisos y acceso a la cubierta –terraza-, en un área de 9.057,16m²; c) Zonas Comunales –administración, salón social, portería & lobby, baños piscinas, cuarto de basuras y cuartos 1 y 2 subestación eléctrica, en un área de 725,50 m², para un área total a construir de 120.334,43m² y Cerramiento en una longitud de 1.194,91 ml.

Que la resolución No. 73001-1-19-0368 del 25 de junio de 2019, tiene un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir de su fecha de ejecutoria, la cual se produjo el día 25 de julio de 2019.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-22-0158 del 07 de abril de 2022, prorrogó por el término de doce (12) meses, -a partir del 25 de abril de 2022- fecha en la que adquirió firmeza el acto administrativo - el plazo de la licencia de construcción otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-19-0368 del 25 de junio de 2019.

Que el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", define el concepto de vivienda de interés social como "*aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)*".

Que conforme a la información suministrada, los predios colindan entre sí, y con vías públicas, por lo cual está solicitud no se requirió proceder a realizar lo dispuesto en la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1077 de 2015 en lo atinente a los vecinos colindante.

Que la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SAS como vocera del patrimonio autónomo denominado P.A. LOTUS, certifica que CONSTRUCTORA EL POMAR S.A.S, con NIT 890.003.754 y EL POMAR CONSTRUCCIONES SAS con NIT.900.419.471, suscribió mediante documento privado de fecha 21 de febrero de 2020 el contrato 13145 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y pagos denominado P.A. LOTUS.

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 se hiciera presente.

Que de conformidad con Artículo primero del Decreto Municipal No. 1-0747 de 2010, este despacho remitió oficio No. 22100016 del 05 de enero de 2022, remitido mediante correo electrónico el mismo día, ante la Secretaría de Planeación Municipal, en el que informa la posibilidad de generar plusvalía.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 22100012, enviada mediante correo electrónico el 22 de febrero de 2022.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 19 de abril 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 predio se encuentra afectado en zona de amenaza alta y media por remoción en masa, en virtud de lo cual el solicitante presentó estudio de Evaluación del riesgo por remoción en Masa elaborado por el Ingeniero HERNANDO RESTREPO HUELGOS con Matricula Profesional No. 70202-086288, aprobado mediante resolución No. 73001-1-17-0533 del 18 de diciembre del 2017 "Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo", el cual fue complementado por estudio de mitigación realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, donde garantiza que el predio no tiene amenaza y recomienda realizar las excavaciones conservando taludes menores a 45 grados para garantizar la estabilidad del terreno. Los taludes definitivos deben ser vegetados para evitar procesos erosivos. Es recomendable la construcción de filtros y cunetas para el manejo del agua.

Que el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio de Mitigación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR10, para el proyecto Mitigación Lotus en el predio ubicado en la Calle 20 No. 14 Sur-195 del Barrio Ricaurte en la ciudad de Ibagué, y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

Que el Ingeniero Civil EDWIN OCTAVIO QUIÑONEZ AMAYA con Matricula Profesional No. 70202-118371, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual declara que acepta plena y libremente, toda responsabilidad por los diseños estructurales para el proyecto denominado "*Construcción Torre Tipo Apartamentos Conjunto Residencial Lotus", en consecuencia asume la responsabilidad referente al diseño estructural y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano ante terceros de cualquier responsabilidad, civil, penal ó administrativa, por cualquier falla u omisión del presente diseño.*

Que la Ingeniera Civil MARIA CAROLINA ESCOBAR SOLANO, con Matricula Profesional No. 25202-153270, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL, adjunta memorial en el cual certifica:

> "*que realizó la revisión independiente del diseño y calculo estructural para el proyecto LOTUS-TORRE TIPO Y PARQUEADEROS MÓDULOS A, B, C Y MOTOS; de acuerdo con los requerimientos del numeral A-6.2.5 del decreto 945 de 2017, según consta en mi informe en versión 03 del 24 de julio de 2020.*

El diseño se realizó teniendo en cuenta que la ciudad de Ibagué se encuentra ubicada en una zona de amenaza sísmica INTERMEDIA con capacidad de disipación de energía ordinaria (DMO).
El diseñador estructural del proyecto es el INGENIERO EDWIN QUIÑONEZ AMAYA, con M.P. 70202-118371 TOLIMA. Certifico que el Ingeniero Quiñonez cumplió dentro de su diseño con todos los requisitos establecidos en la NSR-10 y demás decretos reglamentarios.
Así mismo certifico que de acuerdo con el numeral A-6.2.8 del decreto 945 de 2017 y al artículo 14 de la Ley 1796 de 2016, no estoy inhabilitada para realizar la revisión estructural independiente de los diseños. Certifico que soy laboralmente independiente del diseñador estructural y del titular de la licencia.
El constructor responsable debe seguir a cabalidad los planos y cálculos estructurales entregados por el diseñador estructural responsable, INGENIERO EDWIN QUIÑONEZ AMAYA, con M.P. 70202-118371 TOLIMA, de lo contrario se hará responsable por los cambios ejecutados al mismo y los prejuicios que estos puedan ocasionar".

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. 2°-, 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 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. 73001-1-17-0533 del 18 de diciembre del 2017 "Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo" 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. 22101310, remitido mediante correo electrónico el 17 de mayo de 2022.

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 No. 350-251424 del 13 de mayo de 2022.

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 1340-2022-039289 del 13 de junio de 2022, certifica que "*EL POMAR CONSTRUCCIONES SAS identificado con NIT. 900.419.471 allegó al correo electrónico institucional industria@ibague.gov.co el Certificado de Estratificación No. 1220-038880 del 9 de junio de 2022, expedido por Planeación Municipal, en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 01-04-0138-0010-000, se encuentra ubicado 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 dirigida a los estratos 1, 2 y 3, 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 a la Sociedad **EL POMAR CONSTRUCCIONES SAS con NIT. 900.419.471**, por medio de su representante legal FREDY POVEDA RONDON con C.C. 14.239.866, en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO P.A. LOTUS, para adelantar la **MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE** del proyecto denominado "***LOTUS***", destinado a vivienda Multifamiliar de interés social –VIS-, **aprobado mediante resolución No. 73001-1-19-0368 del 25 de junio de 2019,** consistente en: a) **MODIFICACIÓN IMPLANTACIÓN GENERAL** proyectando un total de nueve (9) Torres discriminadas de la siguiente manera: cinco (5) Torres Tipo 1 -Torres 1, 2, 3, 4 y 5 - en un área total de ocupación de 3.228,95 m²; dos (2) Torres Tipo 2 -Torres 6 y 7 - en un área de ocupación de 1.316,92 m²; dos (2) Torres Tipo 3 –Torres 8 y 9 - en un área de ocupación de 1.683,96 m² y reubicación cuarto 2 de subestación eléctrica, en un área de 25,00 m²; El proyecto se desarrollará en tres (3) Etapas distribuidas de la siguiente manera: Etapa 1 - Torres 1 y 2, Módulo A y B de Parqueaderos y Zonas Comunales -Administración, Portería, Lobby, Cuarto de Basuras y Cuarto 1 de Subestación Eléctrica; Etapa 2 - Torres 3, 4 y 5; Módulo C de Parqueaderos y Zonas Comunales -Salón social, Baños Piscina y Cuarto 2 de Subestación Eléctrica; Etapa 3 Futuro Desarrollo Torre 6, 7, 8 y 9; b) **MODIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESTRUCTURAL** de las Torres 1,2,3,4 y 5 en un área de 48.434,25 m²; Modificación Módulo A de Parqueaderos en un área de 2.616.46 m²; Modificación Módulo B de Parqueaderos en un área de 10.836,95 m²; Modificación Módulo C de Parqueaderos en un área de 9.057,16 m², **para un área total de Modificación de 71.199,68 m²**; c) **AMPLIACION** Torres 1, 2, 3, 4 y 5 en un área de 3.228,95 m², para un área total construida de 51.663,20 m²; Módulo B de Parqueaderos en un área de 3.733,00 m², para un área total construida de 14.569,95 m²; Módulo C de Parqueaderos en un área de 5.835,09 m², para un área total construida de 14.892,25 m². **Total de Ampliación de 12.797,04 m².** El proyecto denominado "*LOTUS*", destinado a vivienda Multifamiliar de interés social –VIS-, queda conformada por cinco (5) Torres Tipo 1 -Torres 1, 2, 3, 4 y 5 - en quince (15) pisos con sótano para depósitos y cubierta en placa; tres (3) Módulos de Parqueaderos – Módulo A, B y C -; Zonas Comunales -Administración, Portería, Lobby, Cuarto de Basuras, Cuarto 1 de Subestación Eléctrica, Salón Social, Baños Piscina y Cuarto 2 de Subestación Eléctrica-, **en un total de área construida de 84.467,36 m².** La Torre tipo 1, contiene ocho (8) apartamentos por piso, ciento veinte (120) apartamentos por torre, para un total de seiscientos (600) apartamentos, de los cuales se destinan seis (6) apartamentos para personas con movilidad reducida; sesenta y cuatro (64) depósitos por Torre, para un total de trescientos veinte (320) depósitos y mil doscientos cuarenta y seis (1.246) parqueaderos vehiculares distribuidos así: mil cuarenta uno (1.041) parqueaderos privados, incluidos doce (12) para personas con movilidad reducida; doscientos cinco (205) parqueaderos visitantes, incluidos cuatro (4) para personas con movilidad reducida; ochenta y seis (86) parqueaderos. El proyecto fue diseñado por el Arquitecto JUAN CAMILO NARVAEZ SENDOYA con Matricula Profesional No. A25192002-79688387, diseño estructural con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil EDWIN OCTAVIO QUIÑONEZ AMAYA con Matricula Profesional No. 70202-118371, Revisor Estructural Independiente realizado por la Ingeniera Civil MARIA CAROLINA ESCOBAR SOLANO, con Matricula Profesional No.

25202-153270 y estudio de suelos del Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, y está ubicado en la Calle 20 No. 14 Sur-195 Lote 2 barrio Ricaurte en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 36.438,66 m²; un índice de ocupación del 43%; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-251424 y ficha catastral 01-04-0138-0010-000, con las anotaciones efectuadas en rojo por el Curador Urbano referente a:**

- **En el cuadro de áreas nombrado "MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES":**
  -En el primer ítem del cuadro suprimir el número "10" y completar el número de torre tipo "5".
  -En el primer ítem corregir el área construida de las Torres Tipo 5 "48.434,25 m²" y el total de áreas modificaciones "71.199,68 m²".
- **Corregir en el cuadro de parqueaderos nombrado –ETAPAS PROYECTO LOTUS- el número de parqueaderos discapacitados ítem propuestos "7" de la Etapa 1 y en la Etapa 3 "9".**
- **Suprimir la palabra "FUTURA CONSTRUCCIÓN" en el cuadro nombrado -AREAS CONSTRUCCION COMPLEMENTARIA ETAPA 2- en los ítems -Baños Piscina y Cuarto 2 de Subestación Eléctrica-.**

Parágrafo 1.- Las Etapas de desarrollo del proyecto "***LOTUS***", quedarán así:

ETAPAS	ÁREA (m²)
Etapa 1	10.800,89
Etapa 2	15.687,59
Etapa 3	9.950,18
TOTAL	36.438,66

Parágrafo 2.- El siguiente cuadro muestra los parqueaderos correspondientes a las Etapas 1, 2 y 3-Futura de desarrollo- del proyecto denominado "***LOTUS***":

DESCRIPCION	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3 -Futuro Desarrollo de las Torres 6, 7, 8 y 9-	TOTAL
Parqueaderos Privados 1 a 2	167	378	496	1.041
Parqueadero PMR (Incluidos 2% en los parqueaderos privados y visitantes)	7	0	9	16
Parqueaderos Visitantes 1 a 8	40	60	105	205
TOTAL PARQUEADEROS	207	438	601	1.246
Parqueadero Motos	52	34	0	
TOTAL PARQUEADEROS MOTOS	52	34		86

Parágrafo 3.- El plano U1 de 1: arquitectónicos y estructurales de las Torres Tipo, Módulos de Parqueaderos -A, B y C- se reemplazan en su totalidad con sus memorias de cálculo aprobados mediante resolución No. 73001-1-19-0368 del 25 de junio de 2019, no tienen validez alguna y serán reemplazados por los aprobados en la presente resolución.

Parágrafo 4.- La licencia de modificación vigente de que trata el artículo primero de la presente resolución, no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-19-0368 -prorrogada mediante resolución No. 73001-1-22-0158 del 07 de abril de 2022-.

Parágrafo 5.- El proyecto cumple con la Ley 1114 de 2006, razón por la cual se determinan seis (6) unidades, -1% de las unidades totales - son para personas con movilidad reducida y se ubican en el piso 15 de las Torres 1, 2 y 3.

Parágrafo 6.- 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 7.- 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.

Artículo 2.- Todós los artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-19-0368 del 25 de junio de 2019 permanecen invariables.

Artículo 3.- 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 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.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un diario de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los catorce (14) días del mes de Junio de 2022.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 08 JUL 2022 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**

FREDY POVEDA RONDON
C.C. 14.239.86
Representante Legal Sociedad EL POMAR CONSTRUCCIONES SAS

JUHANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

Proyecto: ALEJANDRO MONTOYA

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

Que el día 28 JUL 2022 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 28 JUL 2022

FIRMA: _____