RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0465

Curaduría Urbana Uno

(Septiembre 26 de 2022)

Por la cual se modifica una licencia de urbanización No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018

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 LOSDRIGUEL CONSTRUCCIONES SAS con NIT. 901.127.137, -en calidad de FIDEICOMITENTE del Patrimonio Autónomo Fideicomiso FLOR ALBA CAMPESTRE- FIDUBOGOTA S.A.- por medio de su Representante Legal STEPHANI ANDREA POSADA MESA con C.C. 1.110.515.724, radicó bajo el No. 73001-1-22-0171 de mayo 03 de 2022, solicitud de modificación de la licencia de urbanización vigente aprobada inicialmente mediante resolución No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018, -modificada mediante resolución No. 73001-1-19-0406 del 10 de julio de 2019 y 73001-1-20-0429 del 11 de diciembre de 2020-, consistente en:

- Redistribución de las áreas de cesión, sin modificar las áreas inicialmente aprobadas.
- Generación de un lote para uso comercial, en un área de 50.00m².
- Incremento en el número de unidades de viviendas -tres (3) unidades- de interés social, para un total de 579 apartamentos –VIS- y 60 –VIP-.

Que STEPHANI ANDREA POSADA MESA, en su calidad de representante legal de la Sociedad LOSDRIGUEL CONSTRUCCIONES SAS, otorgó poder especial, amplio y suficiente ANDREA PAOLA ARTUNDUAGA CASTRO con C.C. 1.110.567.742, para que en nombre y en representación de la empresa realice los trámites correspondientes con 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 26 de mayo de 2022.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018, otorgó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO al proyecto presentado por la Sociedad SAN LUIS INGENIERIA SAS, para el predio ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 20 SUR No. 109-48 barrio San Francisco Aparco en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-92698 y ficha catastral 01-13-0596-0003-000; para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda multifamiliar de Interés Social e Interés Prioritario, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de lote de 14.820,00m².

Que posteriormente, el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-19-0406 del 10 de julio de 2019, otorgó licencia a la Sociedad SAN LUIS INGENIERIA SAS, para adelantar la MODIFICACIÓN de la licencia de urbanización aprobada inicialmente mediante resolución No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-20-0429 del 11 de diciembre de 2020, modificó la licencia de urbanización aprobada inicialmente mediante resolución No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018, modificada mediante resolución No. 73001-1-19-0406 del 10 de julio de 2019 y otorgó licencia de construcción en las modalidades de demolición, obra nueva y cerramiento incluida la aprobación de piscinas.

Que mediante resolución No. 73001-1-21-0326 del 13 de junio de 2021 el Curador Urbano Uno de Ibagué, prorrogó por el término de doce (12) meses, la LICENCIA DE URBANIZACION, aprobada inicialmente mediante resolución No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018.

Que mediante resolución No. 73001-1-22-0301 del 22 de junio de 2022, el Curador Urbano Uno de Ibagué, prorrogó por el término de doce (12) meses, a partir del 08 de julio de 2022 -fecha del vencimiento de la primera prórroga- el plazo de la licencia de urbanización otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018, prorrogada mediante resolución No. 73001-1-21-0326 del 13 de julio de 2021.

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 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", en su artículo 85 define "*El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90SMMLV)*".

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, 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 el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 22101902, enviada por correo electrónico el 15 de julio de 2022.

Que el solicitante mediante radicado No. 2212313 el día 18 de julio de 2022, presentó las correcciones al proyecto.

Que el parágrafo único del artículo Artículo 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.*
Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".

Que el predio tiene una franja en zona de amenaza media por remoción en masa, en virtud de lo cual el solicitante presentó estudio de mitigación realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO con Matricula Profesional No. 25202-27735, en el cual concluye que el predio no tiene amenaza por remoción en masa, el cual reposa en el expediente de la resolución No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia.

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. 73001-1-20-0429 del 11 de diciembre de 2020 "*Por la cual se modifica una licencia de urbanización y se otorga una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento y se da aprobación de piscinas*" expedidas por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

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 **LOSDRIGUEL CONSTRUCCIONES SAS** con NIT. 901.127.137, -en calidad de FIDEICOMITENTE del Patrimonio Autónomo Fideicomiso FLOR ALBA CAMPESTRE- FIDUBOGOTA S.A.- por medio de su Representante Legal **STEPHANI ANDREA POSADA MESA** con C.C. 1.110.515.724, para adelantar la **MODIFICACIÓN** de la licencia de urbanización vigente aprobada inicialmente mediante resolución No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018, *-modificada mediante resolución No. 73001-1-19-0406 del 10 de julio de 2019 y 73001-1-20-0429 del 11 de diciembre de 2020-*; destinada a VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PRIORITARIO con COMERCIO, consistente en la redistribución de las áreas de cesión, sin modificar las áreas inicialmente aprobadas, generación de un lote para uso comercial e incremento en el número de unidades de viviendas -tres (3) unidades de interés social, para un total de quinientos setenta y nueve (579) apartamentos de interés social –VIS- y sesenta (60) de interés prioritario –VIP-, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 14.104,48m². El proyecto se encuentra ubicado en la Carrera 20 SUR No. 109-48 barrio San Francisco Aparco en la ciudad de Ibagué; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-92698 y ficha catastral 01-13-0596-0003-000;** de acuerdo con los planos del proyecto elaborados por la Arquitecta CAMILA SOSA SANCHEZ con Matricula Profesional No. A34922017-1110504756, estudio de suelos y estudio de Mitigación elaborados por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matrícula Profesional No. 25202-27735; para lo cual EL URBANIZADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas, **con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano, en cuanto a eliminar del cuadro de áreas, el área "*demolición total*" e indicar el "*área comercial, 50.00m²*".**

Parágrafo 1.- El proyecto está conformado:

CUADRO DE AREAS	
DESCRIPCION	**Área (m²)**
AREA BRUTA LOTE	**14.104,48**
Afectación Canal	229.80
Reserva Vial	1.187,58

ÁREA NETA URBANIZABLE	**12.687,10**
AREA CESIONES (25%)	**3.171,78**
Parques y Zonas Verdes Ciudad	1.268,71
Parques y Zonas Verdes Local	888,10
Equipamiento Ciudad	761,23
Equipamiento Local	253,74
AREA UTIL DEL PREDIO	**9.515,33**
Área Útil Residencial	2.652,92
Área destinada a VIP 20%	530,58
Vía de acceso	1.954,42
Área Comercial	50,00

Total Apartamentos propuestos (579 VIS y 60 VIP)	**639 unidades**
Unidades Comerciales propuestos	**1 unidad**

ZONAS VERDES 5 m² POR UNIDAD DE VIENDA		
	NORMA	*PROYECTO*
5 m² por unidad de vivienda	***3.195,00***	***3.600,51***

CESIONES 25%		
PARQUES Y ZONAS VERDES	*NORMA*	*PROYECTO*
Ciudad (10%)	*1.268,71*	*1.278,71*
Sector		
Local (7%)	*888,10*	*888,10*

EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCUTRA	*NORMA*	*PROYECTO*
Ciudad (6%)	*761,23*	*761,23*
Sector		
Local (2%)	*253,74*	*253,74*
TOTAL (25%)	***3.171,78***	***3.171,78***

ÁREA DE OCUPACION EN PRIMER PISO		
Portería	*170,91*	
Cuarto de basuras	*45,36*	
Torre de parqueadero	*1.091,21*	
Torre 1 (Modulo VIS)	*608,49*	*828,94*
Torre 1 (Modulo VIP)	*220,45*	
Torre 2	*911,99*	
Torre 3	*911,99*	
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN PRIMER PISO		***3.960,40***

INDICE DE OCUPACION PERMITIDO	*0,50*
ÁREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO / ÁREA UTIL	*0,42*

Parágrafo 2.- Los planos U1, U2 y U3, aprobados con la resolución No. 73001-1-20-0429 del 11 de diciembre de 2020, no tienen validez alguna y serán reemplazados por los planos U1, U2 y U3 aprobados mediante la presente resolución.

Parágrafo 3.- Los planos urbanisticos, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 4.- Que según lo establecido en el Articulo 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.

Parágrafo 5.- Que según lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Parágrafo 6.- Para atender la obligación de que trata el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la presente resolución, destinará un área útil de 530,58m² para el desarrollo de vivienda VIP, lo cual será informado por escrito a la Secretaria de Planeación Municipal y al Curador Urbano Dos de la ciudad de Ibagué, para efectos del control del compromiso correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo único del Artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto 1077 del 2015.

Artículo 3.- Los demás artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018, permanecen invariables.

Artículo 4.- La presente resolución no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-18-0392 del 12 de septiembre de 2018, prorrogada mediante resolución No. 73001-1-22-0301 del 22 de junio de 2022.

Artículo 5.- Remitir a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, copia de la licencia urbanística generadora de espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, a fin de que se puedan implementar acciones de seguimiento preventivo frente a eventuales actividades de venta, ejecución de obras e intervención o construcción de los predios, sin el lleno de los requisitos legales.

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, para 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 veintiséis (26) días del mes de septiembre de 2022.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 13 OCT 2022 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia integra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado

STEPHANI ANDREA POSADA MESA
C.C. 1.110.515.724
Representante Legal
Sociedad LOSDRIGUEL CONSTRUCCIONES 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 OCT 2022 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 14 OCT 2022

FIRMA: _____