RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0466

Curaduría Urbana Uno

(Septiembre 26 de 2022)

Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente No. 73001-1-20-0218 del 02 de julio de 2020

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 CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS con NIT. 890.703.779, por medio de su representante legal suplente JOSE MARTIN HERNANDEZ DE BEDOUT con C.C. 79.143.313, en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO VERAO, radicó bajo el No. 73001-1-22-0218 del 08 de junio de 2022, solicitud de modificación de la licencia de construcción vigente aprobada inicialmente mediante resolución No. 73001-1-20-0218 del 02 de julio de 2020 expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué, consistente en la modificación estructural de la totalidad del proyecto y disminución del área total construida, en un área total a modificar de 11.133,02m².

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-161346 del 07 de junio de 2022, la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Inmobiliario VERAO con NIT. 830.053.812, es la titular de derecho real de dominio del predio ubicado en la Calle 34 A No. 2-24, Barrio Departamental en la ciudad de Ibagué y ficha catastral 01-06-0104-0019-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 13 de junio de 2022.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-20-0218 del 02 de julio de 2020, otorgó a la COOPERATIVA JUDICIAL DEL TOLIMA "COOPJUDICIAL", en calidad de FIDEICOMITENTE, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para adelantar la edificación del proyecto denominado "*VERAO*", destinado a vivienda multifamiliar de interés social, conformado por una (1) torre de apartamentos en doce (12) pisos con cubierta en placa, en un área de 7.567,99m²; una (1) torre de parqueaderos en cinco (5) pisos, con local comercial en primer piso y zonas comunales -administración, planta eléctrica, cuarto de basuras, cuarto de bombas, salón de eventos, cuarto de máquinas, zona BBQ-, en un área construida de 3.565,03m²; con un área para comercio de 287.79m², un área para vivienda de 10.845,23 m², para un área total a construir de 11.133,02 m²; con ocho (8) apartamentos por piso, para un total de noventa y seis (96) apartamentos; noventa y seis (96) parqueaderos privados, diez (10) parqueaderos de visitantes; ocho parqueaderos (8) privados para motos, cuatro (4) parqueaderos de visitantes para motos; dos (2) parqueaderos para personas con movilidad reducida y ocho (8) parqueaderos de bicicletas, y Cerramiento, en una longitud de 132.70ml, incluida la intervención del terreno destinado a la construcción de la piscina del proyecto denominado "*VERAO*", ubicado en la Calle 34 A No. 2-24, Barrio Departamental en la ciudad de Ibagué.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-21-0258 del 08 de junio de 2021, modificó el texto de la resolución No. 73001-1-20-0218 del 02 de julio de 2020, en cuanto al cambio en la titularidad de la misma, la cual queda a nombre de la Sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS con NIT. 890.703.779, en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO VERAO.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-22-0332 del 14 de julio de 2022, prorrogó por el término de doce (12) meses, -a partir del 19 de agosto 2022- el plazo de la licencia de construcción otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-20-0218 del 02 de julio de 2020.

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 Curadurias Urbanas de Ibagué No. 1154 del 21 de junio de 2022, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la CL 34 2 23 DEPARTAMENTAL, por causal "no existe", PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la KR 3 33 C 26 DEPARTAMENTAL, por causal "dirección errada" e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1155 del 28 de junio de 2022, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la KR 3 33 C 94 DEPARTAMENTAL, por causal "cerrado", PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la KR 3 33 C 48 DEPARTAMENTAL, por causal "cerrado" 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 de conformidad con Artículo primero del Decreto Municipal No. 1-0747 de 2010, este despacho remitió oficio No. 22101609 del 13 de junio de 2022, enviado mediante correo electrónico el 14 de junio de 2022, ante la Secretaria 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. 22102249, enviada mediante correo electrónico el 25 de agosto de 2022.

Que el solicitante mediante radicado No. 2213024 el dia 07 de septiembre de 2022, presentó las correcciones al proyecto.

Que el solicitante presentó certificado de nomenclatura expedido por Planeación Municipal en el cual señala que la nomenclatura del predio antes mencionado es:

Acceso Principal	Carrera 2 A No. 35-65
Local Comercial	Carrera 2 No. 35-95

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 solicitante mediante escrito radicado bajo el No. 2213168 del 16 de septiembre de 2022, renuncia a los términos con que cuenta para presentar la totalidad de las correcciones enunciadas en el acta de observaciones.

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 el Ingeniero Civil WILMER ALEXANDER GARZON PARRA con Matricula Profesional No. 70202-289573, 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 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 diseño.

Que el Ingeniero Civil CRISTHIAN JESUS BONILLA BASTIDAS con Matricula Profesional No. 70202-278634, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual manifiesta "que el proyecto *"fue estudiado y cumple con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, conforme lo solicita el acta de observaciones emitida por la Curaduria, en los aspectos que a continuación relaciono:*

1. *Avaluó de cargas utilizado.*
2. *Parámenos de diseño sísmico.*
3. *Procedimiento de análisis estructural empleado.*
4. *Chequeo de derivas y deflexiones verticales de la estructura.*
5. *Procedimientos de diseño de los elementos estructurales.*
6. *Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.*
7. *Revisión de Planos Estructurales.*
8. *Especificaciones y recomendaciones de construcción.*
9. *Verificación de las recomendaciones del estudio de suelos.*

Y CERTIFICO que el proyecto cumple con la Ley 400 de 1997, la Ley 1769 de 2016, el Reglamento NST-10 y la Resolución No. 0017 de 2017. Así mismo declaro que no me encuentro sujeto en alguna de las incompatibilidades establecidas en el Art. 14 de la Ley 1796 de 2016".

Que el Ingeniero Civil ADALBERTO MUÑOZ FORERO con Matricula Profesional No. 25202-12920, 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 NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTECNICO O DE SUELOS 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 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 revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio objeto del presente trámite no está afectado por fuente hídrica alguna.

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. 73001-1-20-0218 del 02 de julio de 2020 "*Por la cual se concede una licencia de construcción las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento y se da Aprobación de piscinas*" 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 a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 22102670 enviado mediante correo electrónico el 21 de septiembre 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. 350-161346 del 23 de septiembre de 2022.

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 **CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS** con NIT. 890.703.779, por medio de su representante legal suplente **JOSE MARTIN HERNANDEZ DE BEDOUT** con C.C. 79.143.313, en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO VERAO, para adelantar la **MODIFICACIÓN** del proyecto denominado **"*VERAO*"**, destinado a vivienda Multifamiliar de interés social –VIS- con comercio, **aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-20-0218 del 02 de julio de 2020**, *-modificado mediante resolución No. 73001-1-21-0258 del 08 de junio de 2021, prorrogado mediante resolución No. 73001-1-22-0332 del 14 de julio de 2022-*; consistente en la modificación estructural de la totalidad del proyecto y disminución del área total construida, en un área total a modificar de 11.133,02m²; con un área para comercio de 281.74m², un área para vivienda de 10.753,09m², **para un área total construida de 11.034,83m²**. El proyecto está ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal– en la Carrera 2 A No. 35-65 –*Acceso Principal-*, Carrera 2 No. 35-95 –*Local Comercial-* barrio Departamental, con un área total de lote de 2.531,41m², un área de afectación vehicular de 461,43m², para un área útil de 2.069,98m², índice de ocupación para vivienda de 56.84%, índice de construcción para comercio de 0.14; predio identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-161346 y ficha catastral 01-06-0104-0019-000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto JAIME FAJARDO SUAREZ con Matrícula Profesional No. 9821, diseño estructural y de los elementos no estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil WILMER ALEXANDER GARZON PARRA con Matricula Profesional No. 70202-289573, estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Civil ADALBERTO MUÑOZ FORERO con Matricula Profesional No. 25202-12920, Revisor Estructural Independiente, el Ingeniero Civil CRISTHIAN JESUS BONILLA BASTIDAS con Matricula Profesional No. 70202-278634.

Parágrafo 1.- La totalidad de planos arquitectónicos y estructurales con sus memorias de cálculo aprobados con la resolución No. 73001-1-20-0218 del 02 de julio de 2020, no tienen validez alguna y serán reemplazados por los planos arquitectónicos y estructurales con sus memorias de cálculo; 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.- 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 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.- La presente resolución no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-20-0218 del 02 de julio de 2020, prorrogada mediante resolución No. 73001-1-22-0332 del 14 de julio de 2022.

Artículo 2.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será la Ingeniera Civil CATHERINE VANESSA CABANZO con Matrícula Profesional No. 70202-223356, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanisticas 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.

Artículo 3.- Todos los artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-20-0218 del 02 de julio de 2020 permanecen invariables.

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 posible 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 veintiséis (26) días del mes de septiembre de 2022

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 05 OCT 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

JOSE MARTIN HERNANDEZ DE BEDOUT
C.C. 79.143.313
Representante legal suplente Sociedad
CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES 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 10 OCT 2022 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 10 OCT 2022

FIRMA: _____