

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 PRBYC INGENIEROS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES, a través de MARIA DEL ROSARIO RUBIO BARBOSA con C.C. 38.243.629, radicó bajo el No. 73001-1-19-0489 de octubre 07 de 2019, solicitud de modificación de las licencias de construcción del proyecto denominado "MIRADOR DE LOS ANDES", aprobadas mediante resoluciones No. 73001-1-16-0165 del 12 de Mayo de 2016, 73001-1-16-0464 del 29 de Diciembre de 2016 y 73001-1-18-0249 del 18 de junio de 2018, consistente en:

- Modificación arquitectónica en sótano 2, sótano 1, primer piso, mezanine y cubiertas de la torre de comercio y parqueaderos -parqueaderos y edificaciones complementarias-, en un área de 2.174,25 m².
- Modificación estructural de la torre de comercio y parqueaderos, en un área de 24.292,24 m²
- Ampliación mezanine de la torre de comercio y parqueaderos, en un área de 547.72 m².
- Ampliación de las cubiertas de las torres 1, 2, 3, 4 y 6, en un área de 122.86 m².
- Ampliación en primer piso para el salón comunal, en un área de 224.79 m².
- Modificación de las áreas libres de 1.386,09 m².

Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES, certifica que la sociedad PRBYC INGENIEROS SAS, ostenta la calidad de Fideicomitente y única beneficiaria sobre el fideicomiso INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 08 de noviembre de 2019.

Que mediante resolución No. 73001-1-16-0165 del 12 de Mayo de 2016 el Curador Urbano Uno de Ibagué, otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva a JUAN GUILLERMO CANO SANZ, JAVIER GUZMAN DIAZ, MARIA ELVIRA BARRERO GORDILLO y a la Sociedad MPT CAPITAL S.A.S., representada legalmente por JUAN GUILLERMO CANO SANZ, en calidad de FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE DE BERLÍN, para adelantar la edificación del proyecto denominado "MIRADOR DE LOS ANDES", destinado a vivienda multifamiliar y comercio, conformado por: a). Dos (2) Torres (Torres 1 y 2), de diecisiete (17) pisos con cubierta en placa destinadas a vivienda, Zonas Comunes -portería y salón comunal- y Rampa De Parqueaderos, edificaciones ubicadas en el Lote 1; b). Una (1) Torre de parqueaderos y comercio en cinco pisos con acceso a la cubierta -plataforma de parqueaderos-, ubicadas en el Lote 4; con área construida para comercio de 3.705,40 m² y un área para vivienda de 31.770,35 m², para un área total construida de 35.475,75 m², incluido el cerramiento, en una longitud de 373.00 ml; con doscientos setenta y dos (272) apartamentos distribuidos así: ciento treinta y seis (136) apartamentos por torre; quince (15) locales comerciales; quinientos cincuenta y ocho (558) parqueaderos distribuidos así: cuatrocientos cuarenta y dos (442) parqueaderos privados para vivienda, sesenta y nueve (69) parqueaderos de visitantes para vivienda incluidos cinco (5) para discapacitados, treinta y siete (37) parqueaderos privados para comercio y cinco (5) de visitantes para comercio; proyecto a desarrollar en los Lotes 1 y 4 ubicados en la Calle 93 No. 17 Sur-40 de la Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con un área libre por unidad de vivienda de 1.411,20 m².

Que mediante resolución No. 73001-1-18-0237 del 08 de Junio de 2018, el Curador Urbano Uno de Ibagué, prorrogó por el término de doce (12) meses, a partir del 26 de Mayo 2018 - 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. 73001-1-16-0165 del 12 de Mayo de 2016.

Que posteriormente, mediante resolución No. 73001-1-16-0464 del 29 de Diciembre de 2016 el Curador Urbano Uno de Ibagué, otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva a JUAN GUILLERMO CANO SANZ con C.C. 14.231.364, JAVIER GUZMAN DIAZ con C.C. 14.217.811, MARIA ELVIRA BARRERO GORDILLO con C.C. 38.256.134 y la Sociedad MPT CAPITAL S.A.S. con NIT. 900.565.015, representada legalmente por JUAN GUILLERMO CANO SANZ, en calidad de FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE DE BERLÍN, para adelantar la edificación de la II ETAPA del proyecto denominado "MIRADOR DE LOS ANDES", destinado a vivienda multifamiliar y comercio, conformado por: a) Cuatro (4) Torres (Torres 3, 4, 5 y 6), de diecisiete (17) pisos con cubierta en placa destinadas a vivienda, ubicadas en los Lotes 2 y 3; b) Una (1) Torre de parqueaderos y comercio en cinco pisos con sótano y acceso a la cubierta – plataforma de parqueaderos- ubicada en el Lote 5 y c) Equipamiento Comunal –gimnasio, kiosco piscina, -ubicadas en el Lote 1- kiosco parque acuático y baños comunales-, ubicadas en el Lote 2, con un área construida para comercio de 2.868,77 m² y un área para vivienda de 48.317,18 m², para un área total construida de 51.185,95 m², con quinientos veintisiete (527) apartamentos distribuidos así: ciento treinta y seis (136) apartamentos por torre – Torres 3, 4 y 6-, ciento diecinueve (119) apartamentos ubicados en la Torre 5; seis (06) locales comerciales; quinientos veintiún (521) parqueaderos distribuidos así: trescientos sesenta (360) parqueaderos privados para vivienda, ciento veintiséis (126) parqueaderos de visitantes para vivienda incluidos catorce (14) para discapacitados, treinta (30) parqueaderos privados para comercio y cinco (5) de visitantes para comercio; proyecto a desarrollar en los Lotes 1, 2, 3 y 5 ubicados en la Calle 93 No. 17 Sur-40 de la Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con un área libre por unidad de vivienda para la Etapa II de 5.252,04 m², índice de ocupación de para vivienda 33.09%, índice de ocupación para comercio de 79.17% e índice de construcción de 1.71, con matrícula inmobiliaria Nos. 350-225402, 350-225403, 350-225404 y 350-225406 y ficha catastral 01-13-0032-0037-000, 01-13-0032-0039-000, 01-13-0032-0040-000 y 01-13-0032-0042-000.

Que posteriormente, el Curador Urbano Uno mediante resolución No. 73001-1-18-0249 del 18 de junio de 2018, "Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente, se otorga una licencia de construcción en la modalidad de Ampliación y Cerramiento", aprobó la MODIFICACIÓN del proyecto denominado "MIRADOR DE LOS ANDES", destinado a vivienda multifamiliar y comercio, aprobado mediante resolución No. 73001-1-16-0165 del 12 de Mayo de 2016 y la MODIFICACIÓN de la II ETAPA del proyecto denominado "MIRADOR DE LOS ANDES", destinado a vivienda multifamiliar y comercio, aprobado mediante resolución No. 73001-1-16-0464 del 29 de Diciembre de 2016.

Que mediante resolución No. 73001-1-19-0072 del 11 de febrero de 2019, el Curador Urbano Uno de Ibagué, prorrogó por el término de doce (12) meses, a partir del 01 de Febrero de 2019 -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. 73001-16-0464 del 29 de diciembre de 2016.

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 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.

(Enero 10 de 2020)***Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente***

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 solicitante, mediante escrito anexo al expediente, informa que “de conformidad con la escritura pública mil cincuenta y siete 81.057) del veintiséis (26) de mayo de dos mil diecisiete (2.017), que a su letra reza:

“2. CLAUSULAS TRANSITORIAS: Las siguientes disposiciones regirán hasta la construcción y entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes del Conjunto. De manera transitoria y hasta que el FIDEICOMITENTE PRABYC INGENIEROS entregue todas las unidades privadas y bienes comunes de las demás etapas del Conjunto, se consignan previsiones con respecto a derechos reservados por las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como Vocera y Administradora del FIDEICOMISO Y/O PRABYC INGENIEROS SAS, con respecto a la construcción, entrega, transferencia, administración y legalización de la primera Etapa, y de las etapas restantes que se proyecta construir, derechos que podrá transferir a otra persona natural o jurídica.

A. La sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO, y/o PRABYC INGENIEROS SAS, se reserva(n) todos los derechos sobre las unidades privadas que no se hayan construido y que se proyecten de acuerdo a las condiciones fijadas por las normas, ...Esto implica que se podrá variar el número real y las características y especificaciones de las unidades no entregadas o construidas de todas las etapas, así como el de etapas de construcción, sin consentimiento de la Asamblea General, ni de los propietarios que hayan adquirido otras unidades...”

Que el Ingeniero Civil JORGE ENRIQUE ZAMBRANO CABALLERO con Matricula Profesional No. 25202-25500, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta concepto técnico, en el cual concluye que “que cada una de las unidades estructurales del proyecto, cumplen con todos los requisitos exigidos por el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10”.

Que el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que presento el ESTUDIO DE SUELOS Y ANALISIS DE CIMENTACIONES para el proyecto MIRADOR DE LOS ANDES, dicho estudio ha sido elaborado siguiendo en un todo las normas vigentes, lo estipulado en el Numeral H.1.1.2.2, realizando todas las investigaciones y análisis necesarios para la identificación de amenazas geotécnicas, la adecuada caracterización del subsuelo, y los análisis de estabilidad de la edificación, construcciones vecinas e infraestructura existente, incluyendo los demás lineamientos contemplados en la NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO-RESISTENTE NSR-10. Declara así mismo que asume la responsabilidad por los perjuicios que por causa de ellos pueda deducirse, exonerando a la Ciudad de Ibagué y al Curador Urbano de cualquier responsabilidad.

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. 73001-1-18-0249 del 18 de junio de 2018, “Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0018

(Enero 10 de 2020)

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

vigente, se otorga una licencia de construcción en la modalidad de Ampliación 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. 19102286 radicado bajo el No. 2019-107003 del 20 de diciembre 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 No. matrículas inmobiliarias Nos. 350-225402, 350-225403, 350-225404, 350-225405 y 350-225406 del 10 de enero de 2020.

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 el solicitante presentó la factura No. 2257667593 cancelada en el Banco de Occidente el día 09 de enero de 2020, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente a la ampliación de 347.65m² en estrato 4.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257667592 cancelada en el Banco de Occidente el día 09 de enero de 2020, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente a la ampliación de 547.72m² en estrato 6.

Que como consecuencia de lo anterior es legal y técnicamente viable proceder a otorgar la licencia solicitada.

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar licencia a la Sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.** con NIT. 800.173.155, en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES, en calidad de FIDEICOMITENTES, para adelantar la MODIFICACIÓN del proyecto denominado "**MIRADOR DE LOS ANDES**", destinado a vivienda multifamiliar y comercio, aprobado mediante resoluciones No. 73001-1-16-0165 del 12 de Mayo de 2016, 73001-1-16-0464 del 29 de Diciembre de 2016 y 73001-1-18-0249 del 18 de junio de 2018, consistente en: Modificación Arquitectónica en sótano 2, sótano 1, primer piso, mezanine y cubiertas de la torre de comercio y parqueaderos -parqueaderos y edificaciones complementarias-, en un área de 2.174,25 m²; Modificación Estructural de la torre de comercio y parqueaderos, en un área de 24.292,24 m²; Ampliación mezanine de la torre de comercio y parqueaderos, en un área de 547.72 m²; Ampliación de las cubiertas de las torres 1, 2, 3, 4 y 6, en un área de 122.86 m²; Ampliación en primer piso para el salón comunal, en un área de 224.79 m²; **para un área total construida de 90.688,32 m²**; y modificación de las áreas libres de 1.386,09 m²; proyecto a desarrollar en los Lotes 1, 2, 3, 4 y 5 ubicados -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal - Acceso Principal: Calle 93 No. 20-40 Sur; Zona Comercial: Carrera 20 Sur No. 93-32/60/82/100; Acceso Sótano Vehicular: Carrera 20 Sur No. 93-132, Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué; con matrículas

(Enero 10 de 2020)

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

inmobiliarias Nos. 350-225402, 350-225403, 350-225404, 350-225405 y 350-225406 y fichas catastrales 01-13-0032-0037-000, 01-13-0032-0039-000, 01-13-0032-0040-000, 01-13-0032-0041-000 y 01-13-0032-0042-000; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto FRANCISCO JOSE RIOS MORA con Matrícula Profesional No. 25700-29169, diseño estructural y de los elementos No Estructurales, con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil ARMANDO PALOMINO INFANTE con Matrícula Profesional No. 07248 y estudio de suelos del Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matrícula Profesional No. 25202-20489, Revisor Independiente Del Diseño Estructural el Ingeniero Civil JORGE ENRIQUE ZAMBRANO CABALLERO con Matrícula Profesional No. 25202-25500.

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.- 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 3.- Se reemplaza la totalidad de planos arquitectónicos aprobados mediante resolución No. 73001-1-18-0249 del 18 de junio de 2018, excepto los planos arquitectónicos 1, 30, 31, 32, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52.

Parágrafo 4.- Los planos estructurales 1 y 4.17 de las torres 1 y 2 aprobados en la resolución No. 73001-1-16-0165 se reemplazan por los planos estructurales 1 y 4.17, aprobados mediante la presente resolución; los planos estructurales 1 y 5.16 de la torre 3; planos estructurales 1 y 5.19 de la torre 4; planos estructurales 1 y 5.17 de la torre 6 y los planos estructurales del edificio de comercio y parqueaderos aprobados mediante resolución No. 73001-1-18-0249; no tienen validez alguna y serán reemplazados por los planos estructurales 1 y 4.17 de las torres 1 y 2; planos 1 y 5.16 de la torre 3; planos 1 y 5.19 de la torre 4; planos 1 y 5.17 de la torre 6 y los planos estructurales del edificio de comercio y parqueaderos, aprobados mediante la presente resolución.

Parágrafo 5.- La presente resolución no modifica el plazo, de la resolución No. 73001-16-0464 del 29 de diciembre de 2016.

Artículo 2.- Todos los demás artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-18-0114 del 13 de marzo de 2018 permanecen invariables

Artículo 3.- 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 4.- 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 diez (10) días del mes de enero de 2020.

Arq. LUIS EDUARDO GARCIA RAMIREZ
Curador Urbano Uno de Ibagué

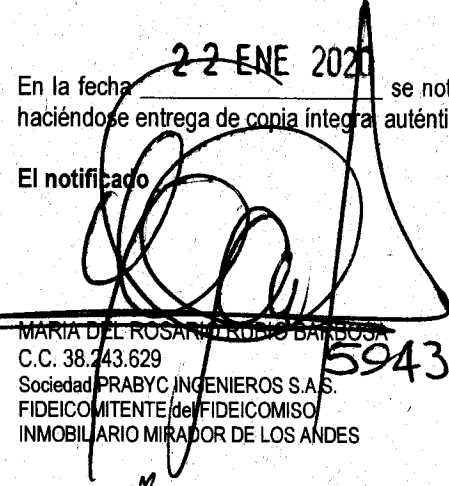
RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0018

(Enero 10 de 2020)

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

En la fecha **22 ENE 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


MARIA DEL ROSARIO RUBIO BARBOSA
C.C. 38.243.629
Sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S.
FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO
INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES

Proyecto: Lgl. 

El notificador


ZULIM ZANIR MONCADA GONZALEZ

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

Que el día **23 ENE 2020** quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los **24 ENE 2020**

FIRMA: 