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 MACA FORESTA S.A.S con NIT. 901.207.709-1, por medio de su representante legal HECTOR DIAZ MOLANO con C.C. 10.239.534, en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del Fideicomiso CALAMBEO, radicó bajo el No. 73001-1-20-0073 del 21 de febrero de 2020, solicitud de Modificación de la licencia de construcción aprobada mediante resolución No. 73001-1-19-0683 del 27 de noviembre de 2019, en lo referente a la TORRE 2, consistente en la Modificación de la totalidad de la Estructura, en un área de 14.846,36m² y Ampliación en sótano 2 , Sótano 1 y Piso 10, en un área de 518.18m².

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 06 de marzo de 2020.

Que la Sociedad MACA FORESTA S.A.S por medio de su representante legal HECTOR DIAZ MOLANO con C.C. 10.239.534, otorgó poder amplio y suficiente a JHON ALEXANDER PACHON con C.C. 1.032.426.400, para que en sus nombre adelante los trámites necesarios para la obtención de la licencia objeto de la solicitud.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-19-0683 del 27 de noviembre de 2019, otorgo a las Sociedades CIMCOL S.A. y MACA CONSTRUCCIONES S.A.S, actuando en calidad de FIDEICOMITENTES, Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA para adelantar la edificación del proyecto denominado "*Conjunto Residencial FORESTA*", destinado a Vivienda Multifamiliar con comercio, -cinco (5) locales comerciales-, con un área para comercio de 164.81 m², un área para vivienda de 91.250,39 m², para un área total construida de 91.415,20m²; con un índice de ocupación del 49% conformado por: a). Dos (2) Torres – Torres 1 y 5- de trece (13) pisos con acceso a la cubierta –terraza- destinadas a vivienda, con ocho (8) apartamentos por piso –Pisos 1 al 11- y ocho (8) apartamentos dúplex –Pisos 12 y 13-, en un área construida por torre de 9.819,10m²; b). Una (1) Torre –Torre 3 - de trece (13) pisos con acceso a la cubierta –terraza- destinadas a vivienda, con ocho (8) apartamentos por piso –Pisos 1 al 11- y ocho (8) apartamentos dúplex –Pisos 12 y 13-, en un área de total de 9.344,14m²; c). Una (1) Torre -Torre 2- de doce (12) pisos con sótano para depósitos y acceso a la cubierta –terraza- destinada a vivienda, con doce (12) apartamentos por piso –Pisos 1 al 10- y doce apartamentos dúplex –Pisos 11 y 12-, en un área de 14.846,36m²; d) Una (1) Torre –Torre 4- de trece (13) pisos con sótano para depósitos y acceso a la cubierta –terraza- destinada a vivienda, con ocho (8) apartamentos por piso –Pisos 1 al 11- y ocho (8) apartamentos dúplex –Pisos 12 y 13-, en un área de 12.261,44 m²; e) Una (1) Torre –Torre 6- de doce (12) pisos con sótanos –Pisos -1 y -2-, y acceso a la cubierta –terraza- destinada a vivienda, con cuatro (4) apartamentos -Piso -2-, ocho (8) apartamentos -Piso -1-, doce (12) apartamentos por piso –Pisos 1 al 10- y doce (12) apartamentos dúplex -Pisos 11 y 12-, en un área de 16.474,19 m²; f) Una (1) Torre de parqueaderos en cuatro (4) niveles y acceso a la cubierta –plataforma de parqueaderos-, en un área de 17.528,43m² ; f) Edificio de Acceso - zonas comunales y comercio-, en tres pisos y cubierta en teja, en un área de 1.322,44 m², y CERRAMIENTO, en una longitud de 397.50ml; con un total de seiscientos sesenta (660) apartamentos, de los cuales cincuenta y seis (56) son apartamentos dúplex; novecientos ochenta y ocho (988) parqueaderos, distribuidos: setecientos noventa y nueve (799) parqueaderos privados para vivienda, trece (13) parqueaderos privados para personas con movilidad reducida, ciento sesenta y ocho (168) parqueaderos de visitantes para vivienda, tres (3) de visitantes para personas con movilidad reducida, cuatro (4) parqueaderos privados para comercio y un (1) parqueadero de visitantes de comercio para personas con movilidad reducida. El proyecto está ubicado en la Calle 19 No. 14- 56, Calle 19 No. 14-98, Calle 19 No. 14 -138 IN VILLA FAGIME y Calle 19 No. 14 -96 barrio Calambeo, con un área de lote total de 26.309,00 m²; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-38055, 350-93546, 350-10653 y 350-165402 y ficha catastral 01-07-0193-0034-000, 01-07-0193-0018-000, 01-07-0193-0048-000 y 01-07-0193-0035-000.

Que la resolución No. 73001-1-19-0683 del 27 de noviembre de 2019, tiene un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir de su fecha de ejecutoria, la cual se produjo el día 16 de diciembre de 2019.

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 Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1065 del 06 de octubre de 2020, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Calle 21 No. 16-62 CALAMBEO, por causal "no existe número"; PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Calle 19 No. 14-02 CALAMBEO, por causal "no existe número"; 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.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 20100145, remitida mediante correo electrónico el 15 de mayo de 2020.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 0950 del 30 de junio de 2020, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-20-0215 del 30 de junio de 2020.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1091 del 24 de julio de 2020, requirió la suspensión de los términos que tiene para atender las observaciones al proyecto hasta tanto el Ministerio de Cultura expida la aprobación o visto bueno para la modificación a la intervención autorizada mediante resolución 2913 de 2019, suspensión concedida mediante auto No. 73001-1-20-0240 del 24 de julio de 2020.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1240 del 20 de agosto de 2020, requirió la ampliación de la suspensión de los términos para presentar las observaciones del proyecto, ampliación concedida –por el término de un mes contado a partir del 24 de agosto de 2020- mediante auto No. 73001-1-20-0263 del 20 de agosto de 2020.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 23 de septiembre de 2020.

Que el solicitante anexo copia de la Resolución No. 1691 del 07 de septiembre de 2020 emanada del Ministerio de Cultura, "*Por la cual se autoriza la modificación a la intervención autorizada mediante Resolución 2913 del 17 de septiembre de 2019*", en el inmueble localizado en la calle 21 No. 14-90.

Que el solicitante presentó certificado de nomenclatura expedido por Planeación Municipal en el cual señala que la nomenclatura del predio objeto de la presente es **Calle 21 No. 14-90.**

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 JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matricula Profesional No. 70202-166166 en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que el proyecto *"fue estudiado y revisado NUEVAMENTE y cumple con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en los siguientes aspectos:*

- *Avaluó de cargas utilizado.*
- *Definición de los parámenos de diseño sísmico.*
- *Procedimiento de análisis estructural empleado.*
- *Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura.*
- *Procedimientos de diseño de los miembros estructurales.*
- *Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.*
- *Revisión Planos Estructurales.*
- *Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción.*
- *Seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico".*

En conclusión, el proyecto cumple a cabalidad con la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, el Reglamento NSR-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 predio se encuentra en zona de riesgo medio por remoción en masa, en virtud de lo cual el solicitante presentó modificación al estudio de mitigación -aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-19-0683 del 27 de noviembre de 2019- realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO, con Matricula Profesional No. 25202-27735, y en el que concluye que "*la amenaza continua siendo baja y no requiere obras adicionales*".

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 conformidad con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO DE MITIGACION 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 –Torre 2- 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, el cual fue aprobado mediante resolución No. 73001-1-19-0683 del 27 de noviembre de 2019, y complementado para el presente trámite.

Que el parágrafo único del artículo Articulo 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 revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio cumple con el aislamiento hídrico, demarcado en el plano topográfico aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio No. 1011-2016-39466 del 05 de Agosto de 2016.

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. 73001-1-19-0683 del 27 de noviembre de 2019 "Por medio de la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de obra nueva 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. 20100977 remitido mediante correo electrónico el 16 de octubre de 2020.

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. 350-264804 del 06 de noviembre 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. 2257682580 cancelada en el Banco de Occidente el día 05 de noviembre de 2020, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente a la ampliación de 518.15m² en estrato 4.

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 **MACA FORESTA S.A.S** con NIT. 901.207.709-1, por medio de su representante legal **HECTOR DIAZ MOLANO** con C.C. 10.239.534, en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del Fideicomiso CALAMBEO, para adelantar la **MODIFICACIÓN** del proyecto denominado ***"Conjunto Residencial FORESTA"***, destinado a Vivienda Multifamiliar con comercio; aprobado mediante **resolución No. 73001-1-19-0683 del 27 de noviembre de 2019**; en lo referente a la **TORRE 2**; consistente en la Modificación de la totalidad de la Estructura, en un área de 14.846,36m², y Ampliación en sótanos 1 y 2 y Piso 10, en un área de 518.18m²; para un área **construida –TORRE 2- de 15.364,54 m².** El proyecto está ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura

expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la **Calle 21 No. 14-90** barrio Calambeo, con un área de lote total de 26.309,00 m²; con un área afectaciones de 3.421,30m², para un área neta urbanizable de 22.887,70m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-264804 y ficha catastral 01-07-0193-0034-000, 01-07-0193-0018-000, 01-07-0193-0035-000 y 01-07-0193-0048-000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto HECTOR DIAZ MOLANO con Matrícula Profesional No. 17700-08469, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDYME DOME con Matricula Profesional No. 25202-10824, Revisor Estructural Independiente el Ingeniero Civil JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matricula Profesional No. 70202-166166, estudio de suelos y de mitigación de riesgo por remoción en masa del Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735.

Parágrafo 1.- Los planos arquitectónicos 01 de 01, 01 de 10 al 10 de 10 de la Torre 2 y los planos estructurales con sus correspondientes memorias de cálculo para la Torre 2, aprobados con la resolución No. 73001-1-19-0683 del 27 de noviembre de 2019, no tienen validez alguna y serán reemplazados por los planos arquitectónicos 01 de 01, 01 de 10 al 10 de 10 de la Torre 2 y los planos estructurales con sus correspondientes memorias de cálculo para la Torre 2; aprobados mediante la presente resolución.

Parágrafo 2.- 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 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.- El titular de la presente licencia deberá acometer las obras establecidas en el estudio de mitigación realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735.

Artículo 2.- La presente resolución no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-19-0683 del 27 de noviembre de 2019.

Artículo 3.- Todos los demás artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-19-0683 del 27 de noviembre de 2019 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, 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 seis (06) días del mes de noviembre de 2020.

Arq. LUIS EDUARDO GARCIA RAMIREZ
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 **El notificador**

HECTOR DIAZ MOLANO
C.C. 10.239.534
Representante Legal Sociedad MACA FORESTA S.A.S

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo

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

Que el día 13 NOV 2020 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 13 NOV 2020

FIRMA: _____

Curaduría Urbana Uno

Arq. Luis Eduardo García Ramírez
Curador Urbano No.1

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 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 MEDIANTE CORREO ELECTRONICO ENVIADO A:

JHON PACHON -APODERADO SOCIEDAD MACA FORESTA SAS –.

EN CONSTANCIA FIRMA

_____

CARGO: Sustanciador