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 FEDERICO ARBELAEZ SARMIENTO - en calidad de copropietario; y en representación de las Sociedades INVERSIONES LAS ARKAS SAS y GERMAN E. ARBELAEZ Y CIA SAS; y de conformidad con el poder especial, amplio y suficiente otorgado por la sociedad HITOS URBANOS S.A. por medio de su apoderada MARIA TERESA OLANO OBREGON y con los poderes otorgados por LILIANA SARMIENTO GOMEZ, CATALINA ARBELAEZ SARMIENTO y SANTIAGO ARBELAEZ SARMIENTO -todos ellos en calidad de Fideicomitentes del Patrimonio Autónomo denominado VILA NOVA-FIDUBOGOTA, radicó bajo el No. 73001-1-19-0493 del 10 de octubre de 2019, solicitud de modificación de la licencia de construcción inicialmente aprobada mediante resolución No. 73001-1-17-0181 del 27 de Abril de 2017, modificada mediante resoluciones No. 73001-1-17-0497 del 24 de Noviembre de 2017, 73001-1-18-0503 del 21 de noviembre de 2018 y 73001-1-19-0587 del 25 de septiembre de 2019; consistente en: Modificación de las "zonas de futuro desarrollo", del Sótano 2, en un área de 258.96m² y Sótano 1 en un área de 204,29m², para la generación de celdas de parqueo de la Torre 4, en un área total a modificar de 463.25m², y Licencia de Construcción en la modalidad de OBRA NUEVA, para la edificación de la Torre 4, destinada a vivienda multifamiliar en doce (12) pisos, con dos (2) sótanos y comercio en sótano 1, en un área de 12.248,35 m², y CERRAMIENTO, en una longitud de 43.08ml; proyecto ubicado en la Calle 64 No. 8-59, Calle 64 No. 8-57 y Calle 64 No. 8-81; y –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal – en la Calle 62 No. 8-20 (Acceso Peatonal) y Calle 62 No. 8-40 (Acceso Vehicular) en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-250707, 350-177631, 350-0706 y 350-250708 y ficha catastral 01-08-1304-0005-000, 01-08-1304-0001-000, 01-08-1304-0004-000 y 01-08-1304-0006-000.

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 noviembre de 2019.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-250708 del 23 de enero de 2020, la Sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A. con NIT. 800.142.383, como vocera del patrimonio autónomo denominado VILA NOVA-FIDUBOGOTA, es la propietaria del predio ubicado en la Calle 64 No. 8-57.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-250707 del 21 de enero de 2020, la Sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A. con NIT. 800.142.383, como vocera del patrimonio autónomo denominado VILA NOVA-FIDUBOGOTA, es la propietaria del predio ubicado en la Calle 64 No. 8-59.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-250706 del 11 de febrero de 2020, la Sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A. con NIT. 800.142.383, como vocera del patrimonio autónomo denominado VILA NOVA-FIDUBOGOTA, es la propietaria del predio en la Calle 64 No. 8-57 en la ciudad de Ibagué.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-177631 del 11 de febrero de 2020, la Sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A. con NIT. 800.142.383, como vocera del patrimonio autónomo denominado VILA NOVA-FIDUBOGOTA, es la propietaria del predio ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal – en la Calle 62 No. 8-20 (Acceso Peatonal) y Calle 62 No. 8-40 (Acceso Vehicular)

Que la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado VILA NOVA-FIDUBOGOTA, certifica que entre HITOS URBANOS S.A.S, con NIT 830.126.461, INVERSIONES LAS ARKAS S.A.S, con NIT.

900.241.197, GERMAN E. ARBELAEZ Y CIA SAS con NIT 890.701.950, FEDERICO ARBELAEZ SARMIENTO con C.C. 93.401.621, LILIANA SARMIENTO GOMEZ con C.C. 38.231.241, CATALINA ARBELAEZ SARMIENTO con C.C. 28.548.930 y SANTIAGO ARBELAEZ SARMIENTO con C.C. 14.398.098, celebraron contrato de Fiducia Mercantil de Administración con el número 3-1 67245-VILA NOVA.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-17-0181 del 27 de Abril de 2017, otorgó a FEDERICO ARBELAEZ SARMINENTO, SANTIAGO ARBELAEZ SARMIENTO, CATALINA ARBELAEZ SARMIENTO, JORGE EDUARDO CORREA ROBLEDO, LILIANA SARMIENTO GOMEZ y las sociedades HITOS URBANOS S.A. e INVERSIONES LAS ARKAS SAS, Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA para la edificación de la Primera Etapa del proyecto destinado a vivienda multifamiliar, conformado por una (1) torre – TORRE 1- en doce (12) pisos, dos (2) sótanos y acceso a la cubierta (Terraza), en un área total a construir de 12.478,49 m², distribuida así: Sótanos 1 y 2, Parqueaderos; Piso 1, Zonas comunales; Piso 2, Once (11) apartamentos; Pisos 3 al 12; seis (6) apartamentos por piso; Terraza, Zonas Comunales, con un total de setenta y un (71) apartamentos y ochenta y nueve (89) parqueaderos, de los cuales setenta y un (71) son parqueaderos privados, dieciocho (18) de visitantes, incluido cuatro (4) para personas con movilidad reducida, con un índice de construcción de 0.75, un área libre por unidad de vivienda de 21.20 m² y de CERRAMIENTO, en una longitud de 16.42ml, proyecto a realizar en el predio ubicado en la Avenida Guabinal (Carrera 9) No. 62-54 -según certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la ciudad de Ibagué, con un área de total de 16.653,94 m² y un área Etapa 1 de 4.327,15m².

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-17-0497 del 24 de Noviembre de 2017, aprobó la MODIFICACIÓN de la Primera Etapa del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar, aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-17-0181 del 27 de Abril de 2017; y dentro del mismo acto administrativo otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de AMPLIACIÓN de los sótanos 1 y 2 - para parqueaderos; de la Torre 2 - en doce pisos con cubierta en placa - y del equipamiento comunal - zonas comunales - del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar, en un área de 8.505,27m², incluida la aprobación de piscinas y Cerramiento; para un área total construida del proyecto de 20.983,76m².

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-18-0503 del 21 de noviembre de 2018, aprobó la MODIFICACIÓN de la Primera Etapa del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar, aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-17-0181 del 27 de Abril de 2017, modificada mediante resolución No. 73001-1-17-0497 del 24 de Noviembre de 2017 y otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de AMPLIACIÓN en un área de 6.104,28 m², consistente en la construcción de la Torre 3.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-19-0587 del 25 de septiembre de 2019, *"Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente y se da aprobación de planos para propiedad horizontal"*, aprobó la MODIFICACIÓN de la Primera Etapa del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar; consistente en: Modificación en los Sótanos 1 y 2, -depósitos y parqueaderos- aumentando el número de parqueaderos privados a 200; Modificación arquitectónica –apartamentos- del piso 1 y 2 de la Torre 2; en un área de 999.80m². El proyecto se encuentra ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal -en la Calle 62 No. 8-20 (Acceso Peatonal) y Calle 62 No. 8-40 (Acceso Vehicular), en la ciudad de Ibagué; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-177631 y 350-250706 y ficha catastral 01-08-1304-0001-000 y 01-08-1304-0004-000, incluida la aprobación de planos para propiedad horizontal.

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.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 19100534, entregada el 12 de febrero de 2020, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 06 de mayo de 2020.

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 los locales proyectados están destinados a Comercio Especial de Cobertura local, el cual, según la norma aplicable en concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 823 de 2014, Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, es compatible con el uso principal del sector, Residencial Primario.

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 mediante Decreto No. 1-1171 del 28 de Diciembre de 2011, la Alcaldía Municipal de Ibagué adoptó el Macro proyecto Urbano denominado ZONA T en el Subcentro de la Calle 60 en Ibagué.

Que el artículo 10 de la resolución expedida por la Secretaría de Planeación Municipal con No. 0486 del 11 de Diciembre de 2015 *"Por la cual se aprueba la operación urbana Lote B del Macroproyecto Zona T, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 1- 1171 de 2011"*, establece: *"Aprobar el beneficio propuesto en la Operación Urbana "Lote B", sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, denominado Lote B, ubicado dentro de la delimitación del Macroproyecto Zona T, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 1 1171 de 2011. Por la asunción voluntaria de la carga general correspondiente al suelo y ejecución de obras para la construcción del Bulevar, el propietario y/o constructor, recibirá en contraprestación como beneficio un incremento en la intensidad de los usos y/o un aumento en la edificabilidad"*, para lo cual los solicitantes anexan certificados de tradición matricula inmobiliaria No. 350-226432,- correspondiente al Bulevar por reparto- y matricula inmobiliaria No. 350-226433 -correspondiente al Antejardín-, ambas de fecha 21 de Junio de 2017; manifestando que estos predios fueron transferidos a un patrimonio autónomo, tal y como quedo establecido en el artículo 11 de la resolución No. 0486 del 11 de Diciembre de 2015, el cual tendrá la finalidad de recibir el área de suelo destinado a la construcción del Bulevar peatonal Calle 64 y las obras ejecutadas de su construcción, para así poder acceder al beneficio urbanístico ya mencionado, documentos que reposan en el expediente de la resolución No. 73001-1-17-0497 del 24 de Noviembre de 2017.

Que se anexa oficio radicado No. 0391 del 24 de febrero de 2020, suscrito por uno de los titulares de la solicitud, en donde se indica que:
"...Hitos Urbanos SAS actualmente ejerce la administración provisional, en su condición de Fideicomitente desarrollador, toda vez que no se ha construido ni enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, lo anterior en virtud de la potestad otorgada en la Ley 675 de 2001 y el articulo 32 del Reglamento Provisional de Propiedad Horizontal (Escritura 3027 del 10 de diciembre de 2019)".

Que el Ingeniero Civil GENDERSON NOVOA con Matrícula Profesional No. 25202-087986, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual *"deja constancia que la estructura para la obra referenciada, fue calculada y diseñada, acatando lo establecido en la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10, decreto 926 de 2010, decreto 092 de 2011, decreto 340 de 2012, Ley 400 de 1-997 y demás decretos complementarios y reglamentarios, como se describe en las presentes memorias de cálculo".*

Que el Ingeniero Civil LUIS ENRIQUE SANCHEZ RUIZ con Matricula Profesional No. 25202-39572 en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que el proyecto *cumple con lo establecido en 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, *presentó ESTUDIO DE SUELOS Y ANALISIS DE CIMENTACIONES para los EDIFICIOS que se harán en un terreno ubicado en la AVENIDA GUABINAL Y LA CARRERA 8 Y LAS CALLES 63 Y 64 en la ciudad de IBAGUÉ – TOLIMA, el cual ha sido elaborado siguiendo en un todo las norma vigentes, incluyendo la NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y COMNSTRUCCION SISMO-RESISTENTE NSR-10.*
En consecuencia, asumo la responsabilidad por los análisis y diseños geotécnicos, de acuerdo con las leyes vigentes".

Que en el diseño estructural de la edificación –Torre 4- 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 Nos. 73001-1-17-0181 del 27 de Abril de 2017, y complementado para el presente trámite.

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. 73001-1-19-0587 del 25 de septiembre de 2019 ""*Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente y se da aprobación de planos para propiedad horizontal*", 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. 20101161 radicado bajo el No. 2020-066241 del 09 de diciembre 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 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. 2257684144 cancelada en el Banco Davivienda el día 07 de diciembre de 2020, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente a la obra nueva de 11.962,33m², en estrato 4.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257684145 cancelada en el Banco Davivienda el día 07 de diciembre de 2020, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente a la obra nueva de 286.02m² en estrato 6.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257684699 cancelada en el Banco Davivienda el día 11 de diciembre de 2020, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente al cerramiento de 43.08m 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.- Autorizar a las Sociedades **INVERSIONES LAS ARKAS S.A.S**, con NIT. 900.241.197, **GERMAN E. ARBELAEZ Y CIA SAS** con NIT. 890.701.950, e **HITOS URBANOS S.A**, con NIT 830.126.461; y a **LILIANA SARMIENTO GOMEZ** con C.C. 38.231.241, **FEDERICO ARBELAEZ SARMIENTO** con C.C. 93.401.621, **CATALINA ARBELAEZ SARMIENTO** con C.C. 28.548.930 y **SANTIAGO ARBELAEZ SARMIENTO** con C.C. 14.398.098, en calidad de **Fideicomitentes** del Patrimonio Autónomo denominado VILA NOVA-FIDUBOGOTA, para adelantar la **MODIFICACIÓN** del proyecto denominado ***"VILA NOVA"***, destinado a vivienda multifamiliar, aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-17-0181 del 27 de Abril de 2017, modificada mediante resoluciones No. 73001-1-17-0497 del 24 de Noviembre de 2017, 73001-1-18-0503 del 21 de noviembre de 2018 y 73001-1-19-0587 del 25 de septiembre de 2019; consistente en: Modificación de las "zonas de futuro desarrollo", del Sótano 2, en un área de 258.96m² y Sótano 1 en un área de 204,29m², para la generación de celdas de parqueo de la Torre 4, en un área total a modificar de 463.25m². El proyecto se encuentra ubicado en la Calle 64 No. 8-59, Calle 64 No. 8-57 y –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal – en la Calle 62 No. 8-20 (Acceso Peatonal) y Calle 62 No. 8-40 (Acceso Vehicular) en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-250707, 350-177631, 350-0706 y ficha catastral 01-08-1304-0005-000, 01-08-1304-0001-000, 01-08-1304-0004-000,** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto MIGUEL ANDRES TORRES NIÑO con Matricula Profesional No. A25102005-7998739.

Parágrafo 1.- La presente resolución no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-17-0181 del 27 de Abril de 2017.

Parágrafo 2.- .- Todos los demás artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-19-0587 del 25 de septiembre de 2019 permanecen invariables.

Artículo 2.- Otorgar a las Sociedades **INVERSIONES LAS ARKAS S.A.S**, con NIT. 900.241.197, **GERMAN E. ARBELAEZ Y CIA SAS** con NIT. 890.701.950, e **HITOS URBANOS S.A**, con NIT 830.126.461; y a **LILIANA SARMIENTO GOMEZ** con C.C. 38.231.241, **FEDERICO ARBELAEZ SARMIENTO** con C.C. 93.401.621, **CATALINA ARBELAEZ SARMIENTO** con C.C. 28.548.930 y **SANTIAGO ARBELAEZ SARMIENTO** con C.C. 14.398.098, en calidad de **Fideicomitentes** del Patrimonio Autónomo denominado VILA NOVA-FIDUBOGOTA,

Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para la edificación de la TORRE 4 del proyecto denominado *"VILLA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar, en doce (12) pisos, dos (2) sótanos, con acceso a la cubierta (Terraza), y locales comerciales en sótano, con un área para comercio de 286,02m², un área para vivienda de 11.962,33m², **para un área total a construir de 12.248,35 m²;** con seis (6) apartamentos por piso, para un total de setenta y dos (72) apartamentos; noventa (90) parqueaderos para vivienda, de los cuales setenta y dos (72) son parqueaderos privados, dieciocho (18) de visitantes, incluido dos (2) para personas con movilidad reducida; nueve (9) parqueaderos para comercio, de los cuales tres (3) son privados y seis (6) de visitantes, incluido uno (1) para personas con movilidad reducida; con un índice de ocupación de 0.37 y de construcción de 3.9, un área libre por unidad de vivienda de 16.15m² y **CERRAMIENTO,** en una longitud de 43.08ml; proyecto a realizar en el predio ubicado en la Calle 64 No. 8-57 en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-250708 y ficha catastral 01-08-1304-0006-000**, de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto MIGUEL ANDRES TORRES NIÑO con Matricula Profesional No. A25102005-7998739, diseño estructural con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero GENDERSON NOVOA con Matrícula Profesional No. 25202-087986, diseño de los elementos No Estructurales elaborados por el Ingeniero Civil GUILLERMO LEON ZAPATA con Matricula Profesional No. 05202-169083 y estudio de suelos del Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matrícula Profesional No. 25202-20489 y Revisor Estructural Externo el Ingeniero Civil LUIS ENRIQUE SANCHEZ RUIZ con Matricula Profesional No. 25202-39572.

Parágrafo 1.- 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 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 cerramiento deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos del proyecto que hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 5.- El titular de la presente licencia deberá construir andenes en los sectores de colindancia con las vías públicas, las cuales tendrán las características definidas en la demarcación de niveles y paramento, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 70 numeral 4 del Acuerdo 009 del 19 de Febrero del 2002.

Parágrafo 6.- 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".

Parágrafo 7.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, los apartamentos con estas características de diseño se encuentran ubicados en el piso 1 de la Torres 1 y 3.

Artículo 3.- La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de que trata el artículo segundo de la presente resolución, tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo-, para lo cual, la misma deberá ser solicitada dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a su vencimiento, adjuntando comunicación del constructor responsable en la que certifique la iniciación de la obra.

Artículo 4.- El constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil GUILLERMO LEON ZAPATA con Matrícula Profesional No. 05202-169083, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a

las normas urbanísticas 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 5.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2353 de diciembre 03 de 2015.
b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente
c) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD" a los que hace referencia la Resolución 0472 del 05 de marzo del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituta, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
e) Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
f) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
h) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
i) Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
j) Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
l) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
m) Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
n) Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015 "*Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los paramentos y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones*", expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cuanto a los porcentajes de ahorro en agua y energía, y la aplicación de las medidas de construcción sostenible.
o) Cumplir con la norma técnica RETIE.
p) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
q) Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
r) Instalar un aviso con dimensiones mínimas de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción. Si las obras se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En el aviso se deberá identificar la clase de licencia, el número de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la

licencia, el nombre o razón social del titular de la licencia, el tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se debe instalar antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros y deberá permanecer todo el tiempo que dure la obra.

s) Mantener libre el Espacio Público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.

t) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.

u) Adicionalmente, las edificaciones que permitan superar más de 2000m² de área construida, independiente de su uso, deberán someterse a supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 –Modif. Art. 4 Ley 1796 de 2016 y decretos reglamentario.

v) Que el constructor responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

Artículo 6.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la licencia o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 926 de 2010 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 7.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 8.- 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 y/o publicación correspondiente.

Artículo 9.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un periódico de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

Artículo 10.- 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, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los once (11) días del mes de diciembre 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**

FEDERICO ARBELAEZ SARMIENTO
C.C. 93.401.621
Copropietario y Apoderado

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador Curaduria Urbana Uno de Ibagué

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

Que el día 29 DIC 2020 **quedó ejecutoriado el presente acto administrativo**

Dada en Ibagué, a los 29 DIC 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 11 DE DICIEMBRE DE 2020 MEDIANTE CORREO ELECTRONICO ENVIADO A:

FEDERICO ARBELAEZ SARMINETO- COPROPIEATARIO Y EN REPRESENTACION DE INVERSIONES LAS ARKAS SAS, Y GERMAN E. ARBELAEZ Y CIA SAS, Y APODERADO DE HITOS URBANOS SA, CATALINA y SANTIAGO ARBELAEZ SARMIENTO y LILIANA SARMIENTO ARBELAEZ

EN CONSTANCIA FIRMA

_____

CARGO: Sustanciador