Curaduría Urbana Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0430
(Septiembre 08 de 2022)

Por la cual se concede una licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Parcial, Obra Nueva y Cerramiento y se da Aprobación de piscinas

El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de Mayo 26 de 2015, Decretos modificatorios y

CONSIDERANDO:

Que FABIO JACOBO PEREZ GUZMAN con C.C. 80.414.365, en calidad de apoderado de la Sociedad ALTOS DE SANTA SOFIA S.A. en Liquidación con NIT. 900.058.64, FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DE SANTA SOFIA IBAGUE, -constituido con Fiduciaria Central S.A. mediante escritura pública No. 526 del 28 de febrero de 2003 de la Notaria 32 del circulo de Bogotá-, radicó bajo el No. 73001-1-21-0543 del 02 de diciembre de 2021, solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para vivienda multifamiliar -VIS y NO VIS- comercio y/o servicios, en un área de 4.083,00m² y licencia de construcción en las modalidades de Demolición Parcial, en un área de 96.00m², Obra Nueva para vivienda multifamiliar -VIS y NO VIS-, en dos torres de veinticinco pisos con cinco (5) sótanos y comercio, en un área de 43.804,16 m² y Cerramiento en una longitud de 5.63ml, incluida la aprobación de piscinas, a realizar en el predio ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal - en la Calle 36 No. 6-51 barrio San Simón en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-76507 y ficha catastral 01-05-0101-0336-000.

Que FIDUCIARIA CENTRAL S.A. vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Altos de Santa Sofía de Ibagué, informa que mediante Escritura Pública de fecha 28 de febrero de 2003, se constituyó el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos denominado Fideicomiso ALTOS DE SANTA SOFIA DE IBAGUE, suscrito entre FIDUCIARIA CENTRAL como Vocera del Fideicomiso y LA CORPORACION DE VIVIENDA Y BIENESTAR SOCIAL DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL DE IBAGUE "CORVIPAL", en calidad de Fideicomitente Tradente y COMPAÑÍA MULTINACIONAL DE INVERSIONES DIVERSAS "MULTINVERSIONES S.A. hoy INNOVACIONES URBANAS, en calidad de Fideicomitente Constructor.

Que mediante documento privado de fecha diecisiete (17) de diciembre de 2008, INNOVACIONES URBANAS cedió el 100% de la posición contractual de Fideicomitente Constructor dentro del Fideicomiso ALTOS DE SANTA SOFIA DE IBAGUE a la Sociedad ALTOS DE SANTA SOFIA DE IBAGUE hoy en liquidación.

Que el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", define el concepto de vivienda de interés social como "*aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)*", y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés social.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 208 del 15 de julio de 2003, aprobó el loteo presentado por la Sociedad COMPAÑÍA MULTINACIONAL DE INVERSIONES DIVERSAS MULTINVERSIONES S.A. a través de su Representante Legal el señor JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA, en el lote localizado en la Carrera 6 No. 32 – 173 del Barrio San Simón en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria 350-76507 y ficha catastral 01-05-0101-0016-000, para el proyecto de vivienda multifamiliar para un total de ciento noventa (190) apartamentos, denominado Altos de Santa Sofía.

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, haciéndose presente OSCAR JAVIER GUERRERO MOLINA, mediante escrito radicado vía email bajo el No. 0926 del 06 de abril de 2022, en los siguientes términos:

*"Manifiesto mi preocupación por la posibilidad de entregar una licencia de construcción al proyecto San Simón 6-36, misma que se está tramitando en su curaduría. Como es de amplio conocimiento el Colegio San Simón tiene la calidad de Bien de Interés Cultural lo que obliga a un Plan Especial de Manejo y Protección – **PEMP** por tanto la altura de los predios circundantes tendría limitaciones y el proyecto inmobiliario ofrece tres torres de 27 pisos.*

He peticionado al alcalde copia del PEMP para el Colegio San Simón y en caso de no existir un PEMP solicito a usted no de trámite a la de licencia toda vez que estaríamos en un terreno incierto y se podría dar un caso como el de Cartagena con el Edificio Aquarela que violo los topes de altura.

De igual manera como máxima autoridad en cuanto a los BIC pedí acompañamiento a la ministra de cultura.

Como ibaguereño no dudare en emplear las herramientas jurídicas que me permitan la defensa del poco patrimonio cultural que nos queda"

Que mediante oficio DES-22101357 del 19 de abril de 2022, este despacho dio respuesta al escrito presentado por el señor GUERRERO MOLINA, en el cual se le manifiesta:

*"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia atentamente se da respuesta a la manifestando, que una vez revisada nuestra base con la información suministrada, manifiesta que el día 02 de diciembre de 2021, Altos de Santa Sofía S.A. radicó con N° 73001-1-21-0543 solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y licencia de construcción en las modalidades de demolición, obra nueva y cerramiento, para el proyecto de vivienda multifamiliar SAN SIMON 6-36, para tres torres de 25 pisos y comercio, la cual **ACTUALMENTE SE ENCUENTRA CORRIENDO LOS TÉRMINOS** establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4 –Acta de observaciones y correcciones- del decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.*

Ahora bien, en razón a lo dispuesto en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción – en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planímetrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

*Por tal razón, el Curador Urbano es un **OPERADOR DE NORMA** que actúa con sujeción de las normas urbanísticas, que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o*

titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.

Claro lo anterior, dentro del acto de observaciones expedida el día 11 de enero del corriente con N° AOC-22100018 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4del decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, se requirió allegar acto administrativo o documento que haga sus veces, por medio del cual la Secretaria de Cultura de Ibagué, conceda visto bueno y/o aprobación al proyecto objeto de estudio, lo anterior, en razón a que el predio objeto del trámite está inmerso dentro de la zona de influencia del BIC del ámbito municipal - Colegio San Simón según lo dispuesto en el decreto municipal 1000-0117 del 21-02-2018. Ante lo anterior, el titular de la solicitud de licencia allegó oficio N° 1900-031167 de 12-05-2022 suscrito por la Secretaría de Cultura con la respectiva planimetría sellada por tal secretaría.

Por consiguiente y ante lo solicitado en relación con la suspensión del trámite de licencia, se manifiesta que no es posible acceder a lo requerido dado lo manifestado por la Secretaria de Cultura".

Que en respuesta al oficio enviado por este despacho, el señor GUERRERO mediante escrito radicado vía email el 21 de junio de 2022, menciona lo siguiente:

"Solicite a la alcaldía el cumplimiento del decreto 163 de 2009 y por tanto la suspensión de cualquier trámite de licencia que afecte o pueda afectar a las edificaciones que hacen parte del Colegio San Simón.

Solicito de nuevo la suspensión de la licencia de construcción hasta tanto no se tenga el PMEP del predio".

Que mediante oficio DES-22101748 del 29 de junio de 2022, este despacho dio respuesta al escrito radicado vía email por el señor GUERRERO MOLINA, en los siguientes términos:

"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia atentamente se da respuesta reiterando lo manifestado en correo electrónico remitido el 20 de mayo de 2022, en lo ateniente al visto bueno y/o aprobación al proyecto objeto de estudio, inmerso dentro de la zona de influencia del BIC del ámbito municipal - Colegio San Simón según lo dispuesto en el decreto municipal 1000-0117 del 21-02-2018. A través del oficio N° 1900-031167 de 12-05-2022 suscrito por la Secretaría de Cultura con la respectiva planimetría sellada por tal secretaria.

Ahora bien, en relación con la suspensión del trámite de licencia, se manifiesta que no posible acceder a lo requerido, pues como ya se indicó la Secretaria de Cultura –autoridad competente- emitió el respectivo visto bueno, adicionalmente es menester indicar que a la fecha el Curador Urbano Uno no ha sido notificado por parte de autoridad competente de orden administrativo y/o jurisdiccional de decisión alguna que ordene o disponga la suspensión del trámite de licencia por lar razones esgrimidas en su petición o como consecuencia del escrito al parecer radicado ante el ente territorial o por cualquier otra razón".

Que, igualmente se hizo presente URIEL CASTILLO AMORTEGUI, mediante escrito radicado bajo el No. 1096 del 22 de abril de 2022, en el cual menciona:

*"Como entiendo que el señor Javier Mauricio Vargas Silva está tramitando ante usted una licencia para construir unos bloques de apartamentos en un lote que hay en la carrera 6 con calle 36 esquina (calle de por medio con el colegio San Simón), **me opongo rotundamente para que su Señoría le apruebe la licencia**, por los siguientes motivos:*
1. El señor Javier Mauricio Vargas Silva no ha cumplido con los compromisos en el conjunto residencial Altos de Santa Sofía (calle 36 con carrera 6).
Soy copropietario del apartamento 504, torre 4, parqueadero 168 y depósito 55.

2. Cuando hice el negocio por intermedio de sus subalternos, Carlos Alberto Méndez y Diana Bustos, el 29 de noviembre de 2012, ***me dijeron Que en 15 días me harían entrega de los inmuebles que adquirí y que se firmarían las escrituras.***

A la fecha esto ha sido una gran mentira.

3. Después de más de ***dos años de haber pagado la totalidad de los inmuebles****, el señor Javier Mauricio Vargas Silva me entregó los inmuebles por medio de un acta: apartamento, parqueadero y depósito, siento aproximadamente las 10:30 PM* ***y le manifestó al arquitecto Rafael López que al día siguiente a las 8:00 AM me hiciera la entrega real de los inmuebles.***

4. El arquitecto López me hizo entrega real del apartamento y me manifestó en ese momento que no me podían entregar el parqueadero y el depósito porque no habían sido construidos.

A la fecha siguen sin construir.

5. El dinero que pagué por pago total de los inmuebles fue con cheque de gerencia y el señor Javier Mauricio Vargas Silva ***no los reportó a la Fiduciaria Central S.A.***

Volvió ese dinero plata de bolsillo.

Para su conocimiento le adjunto a la presente fotocopia del oficio de fecha 2 de septiembre de 2019 enviado al representante legal de Fiduciaria Central por correo 472.

Por todo lo anterior, hago uso del artículo 23 de la Constitución Política *y con todo respeto solicito* ***no aprobar la licencia de construcción de esos apartamentos que proyectan construir*** *en el lote de la esquina de la carrera 6 con calle 36, el cual limita por un costado con el conjunto residencial Altos de Santa Sofía, calle 36 con carrera 6,* ***hasta cuando nos construyan los parqueaderos y hagan las respectivas escrituras de apartamentos, parqueaderos y depósitos del conjunto residencial Altos de Santa Sofía.***

El señor Javier Mauricio Vargas Silva estuvo preso en la cárcel La Modelo si no estoy mal por engaños que hizo a otras personas en otras ciudades.

Que mediante oficio DES-22101163 del 04 de mayo de 2022, este despacho dio respuesta al escrito presentado por el señor CASTILLO AMORTEGUI, en el cual se le manifiesta:

"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia atentamente se da respuesta a la misma manifestando, que una vez revisada nuestra base con la información suministrada, manifiesta que el día 02 de diciembre de 2021, radicó con N° 73001-1-21-0543 solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y licencia de construcción en las modalidades de demolición, obra nueva y cerramiento, para el proyecto de vivienda multifamiliar SAN SIMON 6-36; se indica que según el certificado de tradición del predio identificado con matricula inmobiliaria 350-76507 –anexado a la solicitud- en su anotación 10, se denota que el titular del derechos dominio corresponde a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Por otro lado, se manifiesta que la mencionada solicitud de licencia, actualmente se encuentran suspendidos los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4 –Acta de observaciones y correcciones- del decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio., por medio del auto N° 73001-1-22-0152 del 16-03-2022.

Ahora bien, es menester indicar que en virtud de los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción –en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planimetrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

Por tal razón, el Curador Urbano es un ***OPERADOR DE NORMA*** *que actúa con sujeción de las normas urbanísticas, que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.*

Claro lo anterior se manifiesta que el Curador Urbano Uno, no ejerce ningún tipo de control, vigilancia y/o visitas de inspección, a fin de verificar, calificar y/o cuantificar eventuales o presuntos daños o perjuicios a inmuebles privados, elementos constitutivos de espacio público, redes de acueducto, alcantarillado, eléctricas o de aguas lluvias, ambientales, y/o patrimoniales, con ocasión a la ejecución de determinada obra; ni realiza seguimientos a la ejecución de la obra con el fin de constatar que la misma se esté o se haya llevado a cabo de conformidad a lo aprobado en la licencia, como tampoco aprueba y/o autoriza la disposición final de los residuos que se construcción o demolición ni mucho menos, tienen la facultad o competencia de realizar intervenciones o suspensiones de una determinada obra y en general darle tramite o resolución a presuntas infracciones urbanísticas o de convivencia, ni coadyuvar y/o apoyar en la presentación o trámite de quejas o denuncias al respecto ante la autoridad municipal pertinentes, del mismo modo, no determina horarios de construcción, ni posee la facultad para exhortar la elaboración de actas de vecindad, como tampoco exigir allegar o constituir dentro del trámite de licenciamiento pólizas de seguros. Pues para tales fines, existen autoridades jurisdiccionales o de policía –inspecciones de policía- quienes deberán absolver dentro del marco de sus funciones, respetando el debido proceso, las inquietudes o quejas que se presenten a su consideración por parte de los vecinos o terceros que presuntamente afectados. En suma se indica, que el Curador Urbano no tiene injerencia alguna en los procesos de compraventa o comerciales suscritos entre particulares, como tampoco en el cumplimiento de las obligaciones de tales contratos, ni conminar, exhortar a un particular a la entrega de lo aludido en la petición, ni supeditar el trámite de la solicitud de licencia a lo antes mencionado.

Por último se indica, que para obtener información más detallada respecto a la solicitud de licencia, los documentos que hacen parte integral de la misma se encuentran a su disposición para ser observados y/o analizados –con cita previa- de forma presencial –cumplimento con el debido protocolo de bioseguridad- en las instalaciones de la Curaduría Urbana Uno, en compañía de los profesionales que integran esta oficina, quienes absolverán sus dudas adicionales dentro del marco de sus competencias y funciones asignadas a su cargo..."

Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual consagra que las objeciones y observaciones realizadas al proyecto se resolverán en el acto que decida la solicitud, por lo tanto La Curaduria Urbana Uno, resuelve NO acoger las observaciones y/o objeciones presentadas por los señores GUERRERO MOLINA y CASTILLO AMORTEGUI, por la razones expuestas en los oficios No. DES-22101357 y 22101163, por medio de los cuales se dio respuesta a todas y cada una de las inquietudes, observaciones y objeciones presentadas.

Que de conformidad con Artículo primero del Decreto Municipal No. 1-0747 de 2010, este despacho remitió oficio No. 22100016 del 05 de enero de 2022, enviado mediante correo electrónico el 05 de enero de 2022, ante la Secretaría de Planeación Municipal, en el que informa la posibilidad de generar plusvalía.

Que el numeral 7 del Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, -modificado por el Decreto 1783 de 2021, Articulo 30 numeral 7-, Otras Actuaciones, establece la aprobación de piscinas, como *"la autorización que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas en que se verifica el cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente".*

Que los jacuzzis –ubicados en la terraza Roof Garden-, no hacen parte de los permisos otorgados con la presente licencia, considerando que los mismos, son graficados únicamente con carácter informativo, pues su aprobación

requiere de la presentación de documentación y planos específicos de conformidad con lo señalado en la Ley 1209 de 2008, su Decreto No. 0554 de 2015 y las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012, emanadas del Ministerio de Salud y Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 22100018, entregada el 18 de enero de 2022, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 0522 del 01 de marzo de 2022, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-22-0132 del 01 de marzo de 2022.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 0708 del 16 de marzo de 2022, requirió la suspensión de los términos con que cuenta para presentar las observaciones del proyecto, en razón a que realizó solicitud ante la Secretaría de Cultura para el visto bueno y/o aprobación del proyecto, razón por la cual se concedió la suspensión mediante auto No. 73001-1-22-0152 del 16 de marzo de 2022, la cual fue ampliada –a petición del solicitante según oficio radicado No. 1010 del 13 de abril de 2022- mediante auto No. 73001-1-22-0207 del 13 abril de 2022.

Que el solicitante anexó resolución No. 1220-00019 del 22 de febrero de 2022 "*Por medio de la cual se resuelve una solicitud de rectificación de áreas con fines catastrales de inmueble en el municipio de Ibagué*", expedida por la Secretaria de Planeación Municipal, en la cual se ordena la rectificación de áreas catastrales sobre predio objeto de la solicitud:

CUADRO DE RECTIFICACIONES A REALIZAR	
Cabida anterior: 3569m²	Cabida nueva: 4083 m²

Que el solicitante mediante radicado No. 2211491 del 20 de mayo de 2022, anexó oficio 1900-031167 del 12 de mayo de 2022, de la Secretaría de Cultura, reiniciándose los términos con que cuenta para presentar las observaciones del proyecto.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto, mediante radicado No. 2211491 del 20 de mayo de 2022.

Que el Artículo 132 del Acuerdo 116 del 2000 -*Identificación de las Construcciones con Especial Interés Arquitectónico en el Suelo Urbano*-, incorporó entre otros, la iglesia y Colegio San Simón, como edificaciones individuales de especial interés.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 1000-0117 del 21 de febrero de 2018, "*Por medio del cual se delimitan las zonas de influencia de los bienes de interés cultural de ámbito Municipal BICPAL del área céntrica y del BICPAL conjunto arquitectónico templo del Carmen –Claustro San José; y se definen criterios de intervención*", el solicitante presentó oficio 1900-031167 del 12 de mayo de 2022 suscrito por la Secretaría de Cultura, en el cual emite concepto favorable para el proyecto San Simón 6-36.

Que el solicitante presentó disponibilidad de servicios hidrosanitarios R.D.S.H. No. 039 de fecha 05 de agosto de 2021, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede disponibilidad de servicios para la ejecución de seiscientos ocho (608) apartamentos y tres (3) locales comerciales, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó certificado de disponibilidad del servicio de energía eléctrica 94561491 de enero 05 de 2022, emanada de CELSIA, para 586 apartamentos y 4 locales comerciales.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano Uno bajo mediante auto No. 73001-1-22-0366 del 17 de junio de 2022, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el veintiséis (26) de julio de 2022.

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 Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 "*Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones*", en su Artículo 36 Régimen de transición, establece que: "*...Las solicitudes de licencias urbanísticas, modificaciones, prórrogas, revalidaciones, y otras actuaciones que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, así como las demás actuaciones administrativas iniciadas antes de la presente modificación continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación*".

Que el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de Mayo 26 de 2015 –Modificado por el artículo 3 del Decreto 2218 del 2015- define las modalidades de la licencia de urbanización:

(...)

3. Reurbanización. *Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.*

En el caso de que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.

Que el parágrafo único del artículo 168 del Acuerdo 009 de 2002, -*Normas para la modalidad de renovación o redesarrollo*-, establece:

"Parágrafo: Mientras se elaboran los planes parciales y las fichas normativas las urbanizaciones abiertas y/o loteo individual y las urbanizaciones o conjuntos cerrados, que pretendan desarrollarse en el tratamiento de renovación o redesarrollo lo harán a partir de los parámetros establecidos para el tratamiento de consolidación".

Que el solicitante anexo copia de la Escritura Pública No. 2077 del 07 de diciembre de 2004 de la Notaria Quinta de Ibagué, -protocolización reglamento propiedad horizontal- en donde se indica que el titular del derecho de dominio ostenta la facultad de realizar modificaciones sin contar con la aprobación de la asamblea.

Que el local proyectado está destinado 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 y demás norma aplicable, es compatible con el uso principal del sector, Residencial Secundario.

Que el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDIME-DOME con Matricula Profesional No. 25202-10824, 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 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, 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 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 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. 208 del 15 de julio de 2003 "Por medio de la cual se concede una licencia de urbanismo" expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué y al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-31407 del 13 de mayo de 2022, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas de seguridad establecidas en la Ley 1209 de 2008, su Decreto No. 0554 de 2015 y las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012, emanadas del Ministerio de la Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 22102332 enviado el 18 de agosto 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. 350-76507 del 05 de septiembre de 2022.

Que no se exigió la acreditación del pago de impuesto de delineación urbana, en cuanto a la aprobación de la piscina, considerando que la misma, no corresponde a una edificación de conformidad con lo establecido en el artículo primero del Acuerdo 010 del 19 de mayo de 2009 el cual fue reglamentado mediante Decreto 1-0344 del 09 de junio de 2009 y Modificado por el Acuerdo 0001 del 14 de febrero de 2017.

Que la Directora del Grupo de Rentas de la Secretaría de Hacienda mediante oficio 1340-2022-058375 del 02 de septiembre de 2022, certifica que "*ALTOS DE SANTA SOFIA SA identificado con NIT. 900.058.641, allegó Certificado de Estratificación No. 1220-058113 del 01 de septiembre de 2022, expedido por Planeación Municipal, en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 01-05-0101-0336-000, se encuentra ubicado en un sector con estrato Tres (3) Medio- Bajo. De la misma manera el peticionario allegó la certificación a través de la cual acredita que la construcción del nuevo edificio o la refacción de los existentes, conforme a la licencia que ha solicitado, corresponde a los programas y soluciones de vivienda de interés prioritaria y/o vivienda de interés social dirigida a los estratos 1, 2 y 3, por lo cual se encuentra exento del pago del impuesto de delineación urbana en los términos del literal c) del artículo 2 del Acuerdo 010 de 2009.*

Que el solicitante presentó la factura No. 2257712159 cancelada en el Banco Davivienda el día 01 de septiembre de 2022, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente a la obra nueva de 14.98m² en estrato 6.

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 DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN** al proyecto presentado por la Sociedad **ALTOS DE SANTA SOFIA S.A. en Liquidación** con NIT. 900.058.641, representada legalmente por **JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA** con C.C. 79.507.006, en calidad de FIDEICOMITENTE del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DE SANTA SOFIA IBAGUE, a realizar en el predio ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal- en la Calle 36 No. 6-51 barrio San Simón en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-76507 y ficha catastral 01-05-0101-0336-000;** destinado vivienda multifamiliar -VIS y NO VIS- comercio y/o servicios, -quinientos ochenta y seis (586) unidades de vivienda y tres (3) locales comerciales-, en un área bruta de **4.759,00m²,** distribuidos así:

DESCRIPCION	Área (m²)	Área (m²)
AREA BRUTA		4.759,00
Afectación vial		50.41
AREA URBANIZADA (Resolución 208 del 2003)		676.00
AREA A REURBANIZAR		4.083,00
ÁREA NETA URBANIZABLE		4.707,59

AREA CESIONES (Se propone mantener las áreas establecidas en la Res. 208 del 2003)		
Equipamiento Local 1% (ubicadas en terreno)		47.79
Parques y Zonas Verdes Local 5% (ubicadas en terreno)		238.99
Equipamiento Regional Urbano (2%) (Canjeadas en dinero)		96.16

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto LUIS ALEJANDRO SALOMON REYES con Matrícula Profesional No. 25700-56919.

Parágrafo 1.- 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".

Artículo 2.- Otorgar licencia a la Sociedad **ALTOS DE SANTA SOFIA S.A. en Liquidación** con NIT. 900.058.641, representada legalmente por **JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA** con C.C. 79.507.006, en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DE SANTA SOFIA IBAGUE, que en adelante se llamarán **EL URBANIZADOR** para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la construcción de las obras de reurbanización para lo cual EL URBANIZADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas.

Parágrafo 1.- La reurbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Residencial -VIS y No VIS- y Comercio.

Parques y Zonas Verdes:	Local: 238.99m² (en terreno –según resolución No. 208 de julio 15 de 2003)
Equipamiento:	Local: 47.79m² (en terreno –según resolución No. 208 de julio 15 de 2003) Regional- Urbana: 96.16m² (canjeada en dinero–según resolución No. 208 de julio 15 de 2003)

Parágrafo 2.- Las cesiones para equipamiento Regional-Urbano, con un área de 96.16m², fue canjeada por dinero, según resolución No. 0063 del 12 de junio de 2003, expedida por la Gestora Urbana de Ibagué.

Parágrafo 3.- El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento en vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prórroga, si es del caso.

Artículo 3.- Autorizar a Sociedad **ALTOS DE SANTA SOFIA S.A. en Liquidación** con NIT. 900.058.641, representada legalmente por **JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA** con C.C. 79.507.006, en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DE SANTA SOFIA IBAGUE, para adelantar la **Demolición Parcial**, en un área de 96.00m², ubicada –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal - en la Calle 36 No. 6-51 barrio San Simón en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-76507 y ficha catastral 01-05-0101-0336-000**.

Artículo 4.- Otorgar a la Sociedad **ALTOS DE SANTA SOFIA S.A. en Liquidación** con NIT. 900.058.641, representada legalmente por **JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA** con C.C. 79.507.006, en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DE SANTA SOFIA IBAGUE, **Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA** para adelantar la edificación de la Etapa 1 del

proyecto denominado "*SAN SIMON 6-36*", destinado a Vivienda Multifamiliar –*Vivienda VIS y No VIS*- y comercio, conformado: Dos (2) Bloques, **-Bloque 1-** en veinticinco (25) pisos, con cinco sótanos con acceso a la cubierta –terraza Roof Garden- y comercio en primer piso, en un área construida de 17.586,05m²; **-Bloque 2-** en veinticinco (25) pisos, con cinco sótanos con acceso a la cubierta –terraza Roof Garden-, en un área construida de 17.989,12m²; y **Plataforma de Parqueaderos,** en cinco sótanos, en un área construida de 8.228,99m²; con un área construida para comercio de 14.98m², **para un área total a construida de 43.804,16m²;** y **CERRAMIENTO**, en una longitud de 5.63ml; con trescientos ochenta y tres (383) apartamentos, de los cuales trescientos ochenta y uno (381) son para vivienda de interés social VIS y dos (2) para vivienda No VIS; y un (1) local comercial; con ciento sesenta y siete (167) parqueaderos vehiculares, cuarenta (40) parqueaderos para motos; distribuidos: **para vivienda VIS,** ciento veintisiete (127) parqueaderos vehiculares privados, incluidos tres (3) para personas con movilidad reducida, treinta y ocho (38) parqueaderos de visitantes; veinticuatro (24) parqueaderos privados para motos y dieciséis (16) parqueaderos de visitantes para motos; **para vivienda No VIS,** dos (2) parqueaderos vehiculares privados, treinta y tres (33) módulos para bicicletas. El proyecto se encuentra ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal- en la Calle 36 No. 6-51 barrio San Simón en la ciudad de Ibagué, con un área de lote a reurbanizar de 4.083,00 m², un área de reserva vial de 50.41m², para un área neta a reurbanizar de 4.032,59 m²; área libre exigida -de 5 m² x unidad de vivienda- de 1.915,00m²; índice de ocupación vivienda de 31.10%; índice de ocupación comercio de 0.036; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-76507 y ficha catastral 01-05-0101-0336-000,** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto LUIS ALEJANDRO SALOMON REYES con Matrícula Profesional No. 25700-56919, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDIME-DOME con Matricula Profesional No. 25202-10824, estudio de suelos de la Ingeniera Civil MARIA PAULA SALAZAR SUSUNAGA con Matricula Profesional No. 25202-232743 y Revisor Estructural Independiente el Ingeniero Civil JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matricula Profesional No. 70202-166166.

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.- Que según lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo 3.- 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 4.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos 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, será el responsable de que se respete el área libre de reserva vial de 50.41m², demarcados en planos, en forma simultánea con la ejecución del proyecto aquí autorizado, so pena de la aplicación de las sanciones de Ley por parte de las autoridades competentes.

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 serán los apartamentos 2203, 2303, 2403 y 2503 del Bloque 1.

Artículo 5.- La presente licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y construcción en las modalidades de demolición parcial, obra nueva y cerramiento, tendrá una duración de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que queden en firme el acto administrativo-, para lo cual, la misma deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

Artículo 6.- Autorizar a la Sociedad **ALTOS DE SANTA SOFIA S.A. en Liquidación** con NIT. 900.058.641, representada legalmente por **JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA** con C.C. 79.507.006, en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DE SANTA SOFIA IBAGUE, para la construcción de las piscinas del proyecto denominado "*SAN SIMON 6-36*", *-ubicadas en el piso 1-*. El proyecto ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal - en la Calle 36 No. 6-51 barrio San Simón en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-76507 y ficha catastral 01-05-0101-0336-000**; de acuerdo con los planos arquitectónicos elaborados el Arquitecto LUIS ALEJANDRO SALOMON REYES con Matrícula Profesional No. 25700-56919, diseño estructural con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDIME-DOME con Matricula Profesional No. 25202-10824, estudio de suelos de la Ingeniera Civil MARIA PAULA SALAZAR SUSUNAGA con Matricula Profesional No. 25202-232743, diseño hidráulico realizado por Ingeniero CELSO ROMAN GONZALEZ con Matrícula Profesional No. 25202-23283, planos de sistemas eléctricos elaborados por el Ingeniero GUILLERMO RIAÑO GUZMAN con Matrícula CL0205-6125.

Parágrafo 1.- La aprobación de piscinas tendrá una vigencia de dieciocho (18) meses plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 12 numeral 10 Parágrafo 3 del Decreto 1203 de 2017.

Parágrafo 2.- Los Jacuzzis –ubicados en la terraza Roof Garden-, no hace parte de los permisos otorgados con la presente licencia, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos de conformidad con lo señalado en la Ley 1209 de 2008, su Decreto No. 0554 de 2015 y las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012, emanadas del Ministerio de la Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Artículo 7.- 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.

Artículo 8.- Los planos (urbanísticos, arquitectónicos, técnicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 9.- El urbanizador y constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto FABIO JACOBO PEREZ GUZMAN con Matrícula Profesional No. 25700-32970, 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 10.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 *-Incorporación de áreas públicas-* y 2.2.6.1.4.7 *-Entrega material de las áreas de cesión-* del Decreto 1077 de 2015, en el sentido de registrar la escritura pública de constitución de la urbanización ante la Oficina de Instrumentos Públicos – antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo - en la cual se determinen - por su localización y linderos - las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas; posteriormente deberá avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento

de la citada escritura para solicitar la diligencia de inspección tendiente a la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, (numeral 17 artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decr. 1077 de 2015), así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, así mismo el urbanizador y/o parcelador y el constructor responsable, deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Municipal No. 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, "*Por el cual se define el procedimiento de transferencia de dominio y entrega física de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas de espacio público*", en lo concerniente a dar cabal cumplimiento a dicha reglamentación, o a la norma que le modifique, complemente o sustituya.

Artículo 11.- 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) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
f) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
g) 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.
h) 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.
i) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
j) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
k) 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.
l) 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 fideicomiso 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.
m) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
n) Cumplir con la norma técnica RETIE.
o) 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.
p) 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.

q) 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, adoptada a su vez por el Decreto No. 1000-1124 del 18 de noviembre del 2019 "*Por el cual se reglamentan los criterios de construcción sostenible en el municipio de Ibagué*".
r) 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.
s) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule 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.
t) 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 reglamentarios.
u) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.
v) La escritura correspondiente a las áreas públicas objeto de cesión al Municipio de Ibagué, deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo, según lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 del 2015.
w) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de Diciembre de 2014.
x) El urbanizador y/o parcelador y el constructor responsable, deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Municipal No. 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, "Por el cual se define el procedimiento de transferencia de dominio y entrega física de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas de espacio público", en lo concerniente a dar cabal cumplimiento a dicha reglamentación, o a la norma que le modifique, complemente o sustituya.
y) Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
z) 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.
aa) Construir la(s) piscina(s) objeto de la presente licencia bajo los diseños establecidos en los planos que hacen parte integral de la misma y demás normas de seguridad para piscinas establecidas en la Ley 1209 de 2008, su decreto reglamentario No. 0554 del 27 de Marzo de 2015 y a las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012 emanadas del Ministerio de la Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
bb) Cumplir en lo pertinente con lo establecido en la demarcación de normas urbanísticas establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 1210-31407 del 13 de mayo de 2022.

Artículo 12.- La supervisión y/o interventoría técnica de las obras a las que está obligado el urbanizador a construir respecto a las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado y el recibo de esta infraestructura, estará a cargo del prestador del servicio, según lo dispone el artículo 2.3.1.2.4 del decreto 1077 de 2015. En lo relacionado con las obras de urbanismo, le corresponderá a la Dirección de Espacio Público y Control urbano entidad y/o dependencia municipal que haga sus veces en razón a lo dispuesto en el decreto municipal 1000-0377 del 17 de mayo de 2017.

Artículo 13.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de la obra 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 14.- 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 15.- 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 y/o publicación correspondiente.

Artículo 16.- 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 17.- Remitir a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, copia de la licencia urbanística generadora de espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, a fin de que se puedan implementar acciones de seguimiento preventivo frente a eventuales actividades de venta, ejecución de obras e intervención o construcción de los predios, sin el lleno de los requisitos legales.

Artículo 18.- 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, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los ocho (08) días del mes de septiembre de 2022

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
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 integra, auténtica y gratuita de ella.

Los notificados

23 SEP 2022

JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA
C.C. 79.507.006
Representante Legal ALTOS DE SANTA SOFIA SA EN LIQUIDACION
Fideicomitente.

El notificador

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

OSCAR JAVIER GUERRERO MOLINA
Interviniente

URIEL CASTILLO AMORTEGUI
Interviniente

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador- Curaduría 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 NOV 2022 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 10 NOV 2022

FIRMA: _____

Curaduría Urbana Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO REMITIDO A: OSCAR JAVIER GUERRERO MOLINA EL 04 DE OCTUBRE DE 2022, CONFORME AL REPORTE DE ENVIO VÍA CORREO ELECTRONICO ANEXO AL EXPEDIENTE.

EN CONSTANCIA FIRMA

CARGO: Sustanciador

Curaduría Urbana Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO SE CONSIDERÓ NOTIFICADO POR AVISO EL 25 DE OCTUBRE DE 2022, EL CUAL FUE PUBLICADO EN LA PAGINA WEB Y EN CARTELERA - FIJADO EL 14 DE OCTUBRE DE 2022, Y DESFIJADO EL 24 DE OCTUBRE DE 2022- A URIEL CASTILLO AMORTEGUI, CONFORME LO INDICADO EN EL ART. 69 DE LA LEY 1437 DE 2011 Y CONSTANCIA ANEXA AL EXPEDIENTE.

EN CONSTANCIA FIRMA

CARGO: Sustanciador