

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

CONSIDERANDO:

Que la Constructora COLPATRIA S.A.S con NIT. 860.058.070-6 -en calidad de Fideicomitente- por medio de su apoderada, INGRID KARINA GIRAL HERNANDEZ con C.C. 52.312.021, radicó bajo el No. 73001-1-23-0269 del 08 de agosto de 2023, solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE del proyecto denominado "ECO", destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social, aprobado mediante resolución No. 73001-1-22-0621 del 12 de diciembre de 2022 por el Curador Urbano Uno de Ibagué; consistente en la Modificación en la distribución de las etapas constructivas del proyecto; Ajuste en la ubicación de las Torres 1 a 8, Portería -Sur y Norte- y Edificio Comunal; Modificación Arquitectónica y Estructural de las Torres 1 a la 8, Porterías -Norte y Sur-, Edificio Comunal; disminución en la longitud del cerramiento; para un área total a modificar de 72.779,64m²; y la Ampliación Porterías -Norte y Sur-, cuarto de subestación y RCI, y construcción de la Torre 9 en diez (10) pisos con cubierta en placa; para un área a ampliar de 5.486,23 m².

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-261824, la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera y Administradora del FIDEICOMISO PLAN PARCIAL SANTA CRUZ con NIT. 830.053.700, es la titular de derecho real de dominio del predio ubicado en Lote 11 B Residencial VIS SUB ETAPA 3 ubicado en la vía al aeropuerto Plan Parcial SANTA CRUZ en la ciudad de Ibagué, con ficha catastral 00-01-0002-0530-000.

Que mediante escritura Pública No. 3342 del 02 de agosto de 2019 de la Notaria Trece (13) del círculo notarial de Bogotá D.C., JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA, representante legal de la Constructora COLPATRIA S.A.S. otorgó poder especial a INGRID KARINA GIRAL HERNANDEZ con C.C. 52.312.021, el cual se encuentra vigente según certificado No. 1755 de fecha 19 de abril de 2023 expedido por dicha Notaría.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 10 de agosto de 2023.

Que el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida", 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 mediante escrito anexo al expediente se hizo parte en calidad de vecino colindante JULIA AURORA RAMIREZ LUNA, en el cual declara tener conocimiento y no presentar objeción alguna al proyecto objeto de la presente solicitud.

Que el solicitante, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno se hiciera presente.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-22-0621 del 12 de diciembre de 2022, otorgó a la Constructora COLPATRIA S.A.S -en calidad de Fideicomitente-, Licencia de Construcción en las

MT

modalidades de OBRA NUEVA del proyecto "ECO", destinado a vivienda multifamiliar de interés social, a desarrollar en tres (3) etapas; conformado por Ocho (8) Torres, en un área construida de 47.001,84 m²; Zonas Comunales, -portería sur y norte, tanques de agua, cuartos de basuras sur y norte y edificio comunal-, en un área construida de 1.504,75m², para un área total a construir de 48.506,59m², y CERRAMIENTO, en una longitud de 640.77ml; con seiscientos noventa y seis (696) apartamentos; seiscientos noventa y nueve (699) parqueaderos para vivienda, de los cuales quinientos ochenta y siete (587) son privados y ciento doce (112) de visitantes; nueve (9) parqueaderos para personas con movilidad reducida, de los cuales siete (7) son privados y dos (2) de visitantes; setenta y cuatro (74) parqueaderos para motos, de los cuales cuarenta y cuatro (44) son privados y treinta (30) de visitantes; ciento treinta y cinco (135) cupos para bicicletas. El proyecto se encuentra ubicado en el denominado Lote 11 B Residencial VIS SUB ETAPA 3 ubicado en la vía al aeropuerto -Plan Parcial Santa Cruz- en la ciudad de Ibagué, con un área de neta urbanizable de 24.273,05m², equipamiento nivel local de 4.687,55m², zonas verdes o recreativas de 4.629,39m²; índice de ocupación del 0.22; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-261824 y ficha catastral 00-01-0002-0530-000.

Que la resolución No. 73001-1-22-0621 del 12 de diciembre de 2022, tiene un plazo de treinta y seis (36) meses – para ejecutar las obras de construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento- contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se produjo el día 11 de enero de 2023.

Que de conformidad con Artículo primero del Decreto Municipal No. 1-0747 de 2010, este despacho remitió oficio No. 23103221 del 15 de septiembre de 2023, enviado mediante correo electrónico el 15 de septiembre de 2023, ante la secretaría de Planeación Municipal, en el que informa la posibilidad de generar participación plusvalía.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 23103259, enviada mediante correo electrónico el 03 de octubre de 2023.

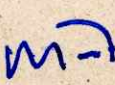
Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano Uno, mediante auto No. 73001-1-23-0789 de 2023, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el dieciocho (18) de enero de 2024.

Que las piscinas que se observan en el plano A 118, no hace parte de los permisos otorgados con la presente licencia, considerando que la misma, es graficada 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 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 parágrafo uno del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto del Decreto 1077 de 2015 –Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Art. 6º-, establece que: "Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones y revalidaciones.", y a continuación define: "...Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública..."
Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".

Que el Ingeniero Civil ARMANDO PALOMINO INFANTE con Matricula Profesional No. 7248, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que "...asume la responsabilidad del cumplimiento del



Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y sus decretos complementarios, así como de la calidad de los diseños efectuados para las condiciones específicas establecidas en los diseños estructurales para las obras a ejecutar en el proyecto ECO SANTACRUZ, el cual se encuentra ubicado en la ciudad de Ibagué.

Que el Ingeniero Civil JAIRO ANDRES MEZA ROSAS con Matricula Profesional No. 68202-108602, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que:

"...he realizado la Revisión Independiente de los Diseños Estructurales de las estructuras del proyecto "ECO SANTA CRUZ -Rad. 23-0269" el cual se encuentra ubicado Ibagué, Tolima.

Para la realización de dicha revisión estructural se siguieron las especificaciones y parámetros técnicos consignados en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Ley 400 de 1997), el Decreto 945 de 2017 y la resolución 0017 de 2017, por lo cual CERTIFICO que el diseño estructural cumple con las disposiciones del NSR-10.

Con el propósito de dar cumplimiento al numeral 32 del Artículo, párrafo del Artículo 15, Artículo 32 de la Ley 400 del 19 de agosto de 1997 y el párrafo 2 del Artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, certifico bajo la gravedad de juramento que NO tengo ninguna clase de relación laboral contractual o profesional con los profesionales y/o las empresas responsables de la elaboración de los diseños estructurales, estudios geotécnicos o de suelos y/o diseños de los elementos no estructurales, ni que presento ninguna de las incompatibilidades descritas en el artículo 14 de la Ley 1796 de 2016".

Que el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que:

"...realicé el ESTUDIO DE SUELOS, ANALISIS DE CIMENTACIONES para las NUEVAS EDIFICACIONES que se harán en la MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE para el PROYECTO MULTIFAMILIAR ECO MANZANA 11 LOTE 11 B RESIDENCIAL VIS SUB-ETAPA 3 DEL PLAN PARCIAL SANTA CRUZ...

Declaro así mismo, que asumo la responsabilidad p (sic) los perjuicios que por causa de ellos pueda deducirse, exonerando a la Ciudad de Ibagué y al Curador Urbano de cualquier responsabilidad. Acepto y reconozco que la revisión efectuada por el Curador Urbano no constituye una aprobación al estudio, sino una verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento Colombiano de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Adicionalmente declaro que dicho estudio, ha sido elaborado siguiendo en un todo las normas vigentes, lo estipulado en el Numeral H.1.1.2.2, realizando todas las investigaciones y análisis necesarios para la identificación de amenazas geotécnicas, la adecuada caracterización del subsuelo, y los análisis de estabilidad de la edificación, construcciones vecinas e infraestructura existente, incluyendo los demás lineamientos contemplados en la NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO-RESISTENTE NSR-10".

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.

cm

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, normas complementarias, a la resolución No. 73001-1-19-0175 del 28 de marzo de 2019 "Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo" 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. 24100314 enviado mediante correo electrónico el 25 de enero de 2024.

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. 350-261824 del 06 de febrero de 2024.

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 director del Grupo de Rentas de la Secretaría de Hacienda mediante oficio 1340-2024-06528 del 09 de febrero de 2024, certifica que "CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS identificado con NIT. 860.058.070 allegó Certificado de Estratificación No. 1220-006393 de 08 de febrero de 2024 expedido por Planeación Municipal, en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 00-01-0002-0530-000, 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 en virtud de lo anterior, al imperio de la ley y en cumplimiento al ordenamiento jurídico, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar licencia a la **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** con NIT. 860.058.070-6 por medio de su representante legal **JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA** con C.C. 11.341.782 -en calidad de Fideicomitente-, para adelantar la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** del proyecto denominado "ECO", destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social, aprobado mediante resolución No. 73001-1-22-0621 del 12 de diciembre de 2022 por el Curador Urbano Uno de Ibagué; consistente en la Modificación en la distribución de las etapas constructivas del proyecto; Ajuste en la ubicación de las Torres 1 a 8, Portería -Sur y Norte- y Edificio Comunal; Modificación Arquitectónica y Estructural de las Torres 1 a la 8, Porterías -Norte y Sur-, Edificio Comunal; disminución en la

m-7

longitud del cerramiento; para un área total a modificar de 72.779,64m²; y Ampliación, Zonas Comunes -Porterías -Norte y Sur-, cuarto de subestación y RCI-, y construcción de la Torre 9, en diez (10) pisos con cubierta en placa; para un área a ampliar de 5.486,23 m². El proyecto queda conformado por Nueve (9) Torres en diez (10) pisos con cubierta en placa, en un área construida de 47.071,62m²; Zonas Comunes -Portería -Sur y Norte-, Edificio Comunal, Cuarto Subestación y RCI-, en un área de 1.353,24m², para un área total a construida de 48.424,86m² y CERRAMIENTO, en una longitud de 585.37ml; con setecientos veinte (720) apartamentos; seiscientos cincuenta (650) parqueaderos para vivienda, de los cuales quinientos cuarenta y uno (541) son privados y ciento nueve (109) de visitantes; seis (6) parqueaderos de visitantes para personas con movilidad reducida; ochenta y ocho (88) parqueaderos para motos, de los cuales cincuenta y cuatro (54) son privados y treinta y cuatro (34) de visitantes; ochenta y ocho (88) cupos para bicicletas. El proyecto se encuentra ubicado en el denominado Lote 11 B Residencial VIS SUB ETAPA 3 ubicado en la vía al aeropuerto -Plan Parcial Santa Cruz- en la ciudad de Ibagué, con un área de neta urbanizable de 24.273,05m², equipamiento nivel local de 4.652,60m², zonas verdes o recreativas de 6.527,96m²; Índice de ocupación del 0,24; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-261824 y ficha catastral 00-01-0002-0530-000; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto MARIO FERNANDO PRIETO VARGAS con Matrícula Profesional No. A25061999-79943926, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil ARMANDO PALOMINO INFANTE con Matrícula Profesional No. 7248, diseño de los Elementos No Estructurales realizado por el Ingeniero Civil FABIAN ALBERTO AGUDELO SILVA con Matrícula Profesional No. 25202-100508, Revisor Estructural Independiente el Ingeniero Civil JAIRO ANDRES MEZA ROSAS con Matrícula Profesional No. 68202-108602 y estudio de suelos del Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matrícula Profesional No. 25202-20489.

Parágrafo 1- Las Etapas de desarrollo del proyecto "ECO", quedarán así:

ETAPAS	UNIDAD ESTRUCTURAL	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA ETAPA (m ²)	ÁREA UTIL (m ²)
ETAPA 1	Torre 1	5.230,18	16.290,49	8.347,95
	Torre 2	5.230,18		
	Torre 3	5.230,18		
	Portería Sur	468,23		
	Cuarto Subestación y RCI	131,72		
ETAPA 2	Torre 4	5.230,18	16.443,83	8.834,56
	Torre 5	5.230,18		
	Torre 6	5.230,18		
	Portería Norte	469,43		
	Edificio Comunal	283,86		
ETAPA 3	Torre 7	5.230,18	15.690,54	7.090,54
	Torre 8	5.230,18		
	Torre 9	5.230,18		
TOTALES		48.424,86	48.424,86	24.273,05

Parágrafo 2.- 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:

TORRE	APTO
1	105
2	113
3	120
4	128
5	137
6	145
7	152
8	160

Parágrafo 3.- La totalidad de planos (arquitectónicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelos, aprobados mediante resolución No. 73001-1-22-0621 del 12 de diciembre de 2022, no tienen alguna validez y será reemplazados por los planos (arquitectónicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, aprobados mediante la presente resolución.

Parágrafo 4.- 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 5.- 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 6.- La piscina que se observan en el plano A 118, no hacen 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 2.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto HUGO HERNANDO CAHARRY SANCHEZ con Matricula Profesional No. A25132004-80069127, 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 3.- La presente MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE, no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-22-0621 del 12 de diciembre de 2022.

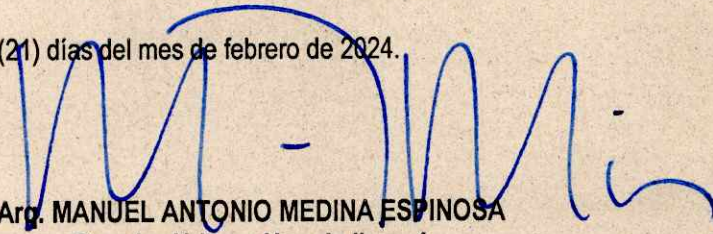
Artículo 4.- Los demás artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-22-0621 del 12 de diciembre de 2022 permanecen invariables.

Artículo 5.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, para ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación correspondiente.

Artículo 6.- Comunicar a la Secretaría de Hacienda Municipal, lo relacionado con la posible participación en plusvalía generada por el proyecto motivo del presente acto administrativo y la no exigibilidad de la cancelación de misma como requisito previo para la expedición de la presente Licencia de Construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, para que la Administración Municipal, proceda de conformidad a registrar, liquidar y exigir el pago de dicha participación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veintiún (21) días del mes de febrero de 2024.



Arg. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 05 MAR 2024 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado



JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA
C.C. 11.341.782
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S
Fideicomitente.

El notificador



MABEL DANIELA GRANADA DONCEL

Proyectó: 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 06 MAR 2024

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 06 MAR 2024

FIRMA:

