

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 LUZ ANGELA QUIROGA CALDERON con C.C. 28.542.696, actuando de conformidad con el poder otorgado por la sociedad TRIADA SAS, -FIDEICOMITENTE del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VALLE LINDO-, radicó bajo el No. 73001-1-23-0459 del 12 de diciembre de 2023, solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE del proyecto denominado "VALLE LINDO", destinado a vivienda multifamiliar de interés social, aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-21-0551 del 15 de octubre de 2021 -modificado mediante resolución No. 73001-1-22-0190 del 29 de abril de 2022 y resolución No. 73001-1-23-0634 del 20 de diciembre de 2023- revalidada mediante resolución No. 73001-1-24-0101 del 06 de marzo de 2024, consistente en la modificación de las etapas de desarrollo -Etapas 4 y 5-, en un área a intervenir de 1.857,82m²; y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO del proyecto denominado "VALLE-LINDO", destinada a vivienda multifamiliar de interés social (VIS), - correspondiente a la Etapa 4 -LOTE 2 VIS-, conformado por dos (2) Torres -Torres 12 y 13- en doce (12) pisos con cubierta en placa y Zonas comunales - sótano para parqueaderos, plataforma y salón juvenil-, en un área total a construir de 8.902,76m², y CERRAMIENTO, en una longitud de 42.83ml., proyecto ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal -en la Carrera 12 Sur No. 97-99 (Acceso Peatonal) y Carrera 12 Sur No. 97-109 (Acceso Vehicular) en la ciudad de Ibagué, con un área total de 23.799,37m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-270526 y ficha catastral 01-13-0922-0020-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-270526 del 07 de diciembre de 2023, ALIANZA FIDUCIARIA SA como vocera del Fideicomiso VALLE LINDO con NIT. 830.053.812, es el titular de derecho real de dominio del predio ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 12 Sur No. 97-99 -Acceso Peatonal- y Carrera 12 Sur No. 97-109 -Acceso Vehicular- en la ciudad de Ibagué y ficha catastral 01-13-0922-0020-000.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-21-0551 del 15 de octubre de 2021, otorgó a FABRICATO S.A. en calidad de FIDEICOMITENTE, Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA del proyecto denominado "VALLE-LINDO", destinado a vivienda multifamiliar de interés social (VIS), -correspondiente a la Etapa 1 -LOTE 2 VIS-, conformado por tres (3) Torres en doce (12) pisos con cubierta en placa, en un área construida de 10.814,52m² y Zonas Comunes, en un área construida de 2.215,10m²; Sótano y Plataforma De Parqueaderos; para un área total a construir de 13.029,62m² y CERRAMIENTO, en una longitud de 278.82ml.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-22-0190 del 29 de abril de 2022, modifico LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE del proyecto denominado "VALLE-LINDO", destinado a vivienda multifamiliar de interés social (VIS), aprobado mediante resolución No. 73001-1-21-0551 del 15 de octubre de 2021 y otorgo Licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-23-0634 del 20 de diciembre de 2023, modifico LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE No. 73001-1-23-0052 del 02 de febrero de 2023 del proyecto denominado "VALLE-LINDO" y otorgó aprobación de planos para propiedad horizontal.

Que posteriormente el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-24-0101 del 06 de marzo de 2024, revalidó la licencia de construcción No. 73001-1-21-0551 del 15 de octubre de 2021.

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

(Junio 14 de 2024)**Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente y se concede licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento**

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 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, haciéndose presente DANIEL MARTINEZ ROA, mediante escrito radicado bajo el No. 2410568 del 09 de febrero de 2024, en los siguientes términos:

1º El suscrito Daniel Martínez Roa, en calidad de Presidente del Consejo de administración de Asofipalmar y Representante Legal de copropietarios asociados del lote 3, fracción el Jardín de la finca el palmar de Ibagué Tolima, Acusa recibido de la CITACIÓN A VECINOS COLINDANTES el 1 de febrero de 2024.

2º En representación de la comunidad de copropietarios asociados, aprobado por el consejo de administración de Asofipalmar, le comunico el agradecimiento por la citación e invitación a hacernos parte del trámite de **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en las modalidades de CERRAMIENTO, OBRA NUEVA en el predio localizado en las direcciones: **KR 12 S No 97-99 ACCESO PEATONAL (ACTUAL)**, **KR 12 S No 97.109 ACCESO VEHICULAR (ACTUAL)** matrícula inmobiliaria 350270526 y ficha catastral 01-13-0922-0020- 000 de la Urbanización FIBRATOLIMA

3º Como preámbulo a la aceptación de hacernos parte, debo comunicarle que, en el desarrollo y ejecución del proyecto de VALLE LINDO, en la excavación para la construcción de la última torre que queda contigo a **FIBRATOLIMA Y CONTRA EL LOTE 3, FRACCIÓN EL JARDÍN DE LA FINCA EL PALMAR se causó el perjuicio de la RUPTURA DEL TUBO DE AGUAS RESIDUALES QUE SALEN DE LAS EDIFICACIONES DEL LOTE EN MENCIÓN** el cual no ha sido solucionado por parte de la Constructora Triada. Que por lo tanto solicitamos de manera respetuosa que el señor Curador nos colabore en la solución y reactivación de la conducción de las aguas residuales, toda vez que esa tubería lleva más de 30 años como servidumbre, y que la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL nos indica que la red de alcantarillado está a más de 300 metros de distancia que por ese motivo no hay viabilidad para conectar dichas aguas residuales a la red. También nos indica que esos inconvenientes deben ser solucionados entre vecinos, es decir que se puede conectar al alcantarillado de **VALLE LINDO** de manera provisional, para que no queden esas aguas causando contaminación ambiental y efectos de salubridad a las comunidades del sector.

4º En relación con la invitación de hacernos parte del proyecto de la obra a realizar la respuesta es Sí, para que se tenga en cuenta que como comunidad tenemos derechos. Que el lote 3, fracción el jardín de la finca el palmar de Ibagué se encuentra en un **PROCESO JUDICIAL DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO** por presuntos faltantes de terreno. Para que se ejecuten las obras **respetando los linderos existentes del lote en mención**".

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante oficio DES. 24100813 del 01 de marzo de 2024, dio respuesta al escrito presentado por el señor MARTINEZ ROA, en los siguientes términos:

"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia atentamente se da respuesta a la manifestando, se indica que el día 19-12-2023 TRIADA S.A.S, radicó con No 7300-1-23-0459 solicitud de modificación de licencia vigente y licencia de construcción en las modalidades obra nueva y cerramiento, sobre el predio ubicado en la Cra. 12 Sur No 97-99 / Cra. 12 Sur No 97-109 e identificado con matrícula inmobiliaria No 350-270526 y ficha catastral 01-13-0922-0020-000; trámite que a la fecha se encuentra corriendo los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 -Acta de observaciones y correcciones. - del decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".

Adicionalmente, se informa que 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, 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 planimétrico 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.

(Junio 14 de 2024)**Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente y se concede licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento**

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.

Ahora bien, se manifiesta que el Curador Urbano no ejerce ningún tipo de control, vigilancia y/o visitas de inspección, a fin de verificar, calificar y/o cuantificar eventuales o presuntos daños, perjuicios ambientales o patrimoniales, a inmuebles privados y/o zonas comunes de una copropiedad, elementos constitutivos de espacio público, redes de acueducto y alcantarillado, con ocasión a la ejecución de determinada obra que cuente o no con licencia, ni constatar eventuales perjuicios a la integridad física de los vecinos colindantes o terceros, ni ordenar realizar mediciones de linderos, cabidas y área por parte de este despacho al predio objeto del trámite o vecinos al mismo; como tampoco realizar 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, ni mucho menos conminar o exhortar la realización de acuerdo entre las partes presuntamente afectadas con la realización de la actividad constructiva, establecer y/o hacer cumplir los horarios de construcción que se refieren en la ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.", así mismo, es pertinente que el Curador Urbano no posee la facultad o competencia de realizar intervenciones o suspensiones de una determinada obra, pues para tales fines, existen autoridades de policía –inspecciones de policía- adscritas a la Secretaría de Gobierno del municipio de Ibagué a la cual podrá acudir –de ser así-

Por lo anterior, se precisa que los procesos de construcción son de exclusivo resorte del constructor responsable y/o del titular(es) de la licencia; esto quiere decir, que serán ellos, los llamados a cumplir con todas y cada una de las medidas que permitan 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, cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD a los que hace referencia la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes y demás obligaciones inherentes a la construcción.

Por último, se menciona, que en virtud a la comunicación radicada, se entiende que es parte dentro del trámite, de la misma forma, se informa que en caso de cualquier duda o información adicional al respecto en relación con la solicitud de licencia de construcción aludida en esta comunicación, podrá acercarse a las instalaciones de este despacho –con cita previa- para que compañía de los profesionales que integran esta Curaduría puedan resolverlas".

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 proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 24100513, enviada por correo electrónico el 20 de febrero de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2411256 del 02 de abril de 2024, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-24-0161 del 02 de abril de 2024.

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 párrafo 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..."

(Junio 14 de 2024)***Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente y se concede licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento***

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 FRANCISCO DE VALDENEBRO BUENO con Matricula Profesional No. 19000-00564, 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, declara que sume la responsabilidad por los perjuicios que a causa de éste pudiere deducirse, exonerando a la Curaduría de toda responsabilidad.

Que el Ingeniero Civil JAIME ERAZMO GARZON MORENO con Matricula Profesional No. 25202-02029, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que *"de acuerdo con la revisión realizada a los planos estructurales y a la memoria de cálculo de soporte del proyecto en mención, se ha podido evidenciar que su contenido está acorde a la correcta práctica de la ingeniería y a los lineamientos establecidos en la normativa NSR-10 vigente a la fecha. De igual manera se revisaron los análisis de fuerzas sísmicas y resultados, los cuales presentan concordancia con los requerimientos del sitio y de la edificación. Por lo anterior y de acuerdo con lo establecido tanto en el Título II, Capítulo I, Artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, la Norma Sismo resistente NSR-10, el Decreto 945 de 2017, reglamentada por medio de la resolución 017/17, certifico que la edificación es apta para ser construida siguiendo los procesos constructivos correctos y las indicaciones específicas que se indican en los documentos antes mencionados. Así mismo, certifico que no estoy sujeto a alguna de las incompatibilidades establecidas 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 realizó el Estudio Geotécnico de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTECNICO O DE SUELOS y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano, ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

Que en el diseño estructural de la edificación 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. 73001-1-21-0551 del 15 de octubre de 2021, resolución No. 73001-1-22-0190 del 29 de abril de 2022 y resolución No. 73001-1-23-0634 del 20 de diciembre de 2023, expedidas 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. 24101970 enviado mediante correo electrónico el 23 de mayo 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. 350-270526 del 21 de mayo de 2024.

Que la modificación de licencia vigente planteada, 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 1340-2024-038457 del 04 de junio de 2024, certifica que "TRIADA SAS identificado con NIT. 800.179.736, allegó Certificado de Estratificación No. 1220-036143 del 28 de mayo de 2024 expedido por Planeación Municipal, en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 01-13-0922-0020-000, está 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 a **TRIADA SAS**, con NIT. 800.179.736, por medio de su representante legal suplente **ALEJANDRO ENRIQUE VELEZ SALCEDO** con C.C. 80.082.254 en calidad de **FIDEICOMITENTE**, para adelantar **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** del proyecto denominado "**VALLE LINDO**", destinado a vivienda multifamiliar de interés social, aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-21-0551 del 15 de octubre de 2021 - modificado mediante resolución No. 73001-1-22-0190 del 29 de abril de 2022 y resolución No. 73001-1-23-0634 del 20 de diciembre de 2023- revalidada mediante resolución No. 73001-1-24-0101 del 06 de marzo de 2024, consistente en la modificación de las etapas de desarrollo -Etapas 4 y 5-, en un área a intervenir de 1.857,82m². El proyecto está ubicado de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 12 Sur No. 97-99 -Acceso Peatonal- y Carrera 12 Sur No. 97-109 -Acceso Vehicular- en la ciudad de Ibagué, con un área total Lote 2 VIS de 23.799,37m² y un área útil Lote 2 Etapa 4 Torres 12-13, de 3.178,43m²; identificado con **matrícula inmobiliaria Nos. 350-270526 y ficha catastral 01-13-0922-0020-000**; de acuerdo con el plano elaborado por la Arquitecta **GUADALUPE WILLIAMSON MONTAÑA** con Matrícula Profesional No. 16673.

Parágrafo 1- Las Etapas de desarrollo del proyecto "**VALLE-LINDO**", quedarán así:

ETAPAS	ÁREA ÚTIL (m ²)
Etapa 1	4.106,41
Etapa 2	3.831,35
Etapa 3	5.195,53
Etapa 4 - Torres 12-13	3.178,43
Etapa 4	1.857,82
Etapa 5	2.364,19
Etapa 6	3.265,64
TOTAL ÁREA UTIL LOTE 2	23.799,37



Parágrafo 2.- La presente MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE, de que trata el artículo primero, no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-24-0101 del 06 de marzo de 2024.

Parágrafo 3.- Todos los artículos y párrafos de la resolución No. 73001-1-24-0101 del 06 de marzo de 2024 permanecen invariables.

Artículo 2.- Otorgar a **TRIADA SAS.** con NIT. 800.179.736, por medio de su representante legal suplente **ALEJANDRO ENRIQUE VELEZ SALCEDO** con C.C. 80.082.254 en calidad de **FIDEICOMITENTE**, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO** del proyecto denominado "**VALLE-LINDO**", destinado a Multifamiliar - Vivienda de Interés Social (VIS) -, correspondiente a la **Etap 4 - LOTE 2 VIS** -, conformado por dos (2) Torres **-Torres 12-13** en doce (12) pisos con cubierta en placa -, en un área construida de 6.857,88m², **Zonas Comunes**, - sótano para parqueaderos, plataforma y salón juvenil - en un área construida de 2.044,88m²; **para un área total a construir de 8.902,76m²**, y **Cerramiento**, en una longitud de 42.83ml. El proyecto tiene cuatro (4) apartamentos por piso, cuarenta y ocho (48) apartamentos por torre para un total de noventa y seis (96) apartamentos y se encuentra ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal - en la Carrera 12 Sur No. 97-99 (Acceso Peatonal) y Carrera 12 Sur No. 97-109 (Acceso Vehicular) de la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria Nos. 350-270526 y ficha catastral 01-13-0922-0020-000**; con un área total Lote 2 VIS de 23.799,37m² y un área útil Lote 2 Etapa 4 -Torres 12-13- de 3.178,43m², equipamiento comunal de 1.075,11m², índice de ocupación - Etapas 1, 2, 3 y 4 - de 0.23; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta **GUADALUPE WILLIAMSON MONTAÑA** con Matrícula Profesional No. 16673, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil **FRANCISCO DE VALDENEBRO BUENO** con Matrícula Profesional No. 19000-00564, Revisor Independiente de los diseños Estructurales Ingeniero Civil **JAIME ERASMO GARZON MORENO** con Matrícula Profesional No. 25202-02029 y estudio de suelos del Ingeniero Civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA** con Matrícula Profesional No. 25202-20489.

Parágrafo 1.- El siguiente cuadro muestra los parqueaderos correspondientes a la Etapa 4 y demás Etapas de desarrollo del proyecto denominado VALLE-LINDO:

DESCRIPCION	Cupos exigidos ETAPA 4 Torres 12-13	Reserva desde Etapas anteriores	ETAPA 4 Torres 12-13	Reserva Presente en Etapa actual	Reserva para Etapas futuras (ET1+ET2+ET3+ET4 t12-13) EXIGIDO
PARQUEADEROS EXIGIDOS			PARQUEADEROS PROPUESTOS		
Parqueaderos autos residentes	32	48	93	61	109
Parqueaderos visitantes	10	0	34	24	24
TOTAL PARQUEADEROS	42	48	127	85	133
Parqueadero PMR (cupos incluidos dentro del cálculo de residentes)	1	3	2	2	4
Parqueaderos Motos residentes	6	76	71	65	141
Parqueadero Motos Visitantes	4	0	16	12	12
TOTAL PARQUEADEROS MOTOS	10	76	87	77	153
PARQUEADEROS BICICLETAS (residentes + visitantes)	8	22	0	0	14

Parágrafo 2.- 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 3.- 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 4.- 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.

Handwritten signature/initials

Parágrafo 5.- Que según lo establecido en el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, 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 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.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución

Parágrafo 8.- 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 9.- 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 será el apartamento 102 de la Torre 12.

Artículo 3.- La licencia de construcción en la modalidades de obra nueva y cerramiento, de que trata el artículo segundo de la presente resolución, 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 4.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será LUIS GUILLERMO VELEZ TRUJILLO con Matrícula Profesional No. A25101999-79143358, 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. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- 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 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.
- 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, 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*".
- 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 reglamentarios.
- v) Cumplir con lo establecido para el Programa de Arqueología Preventiva de acuerdo con el parágrafo 4, artículo 55 de Decreto 763 de 2009, "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material".
- w) 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.



(Junio 14 de 2024)**Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente y se concede licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento**

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 suspendido 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.

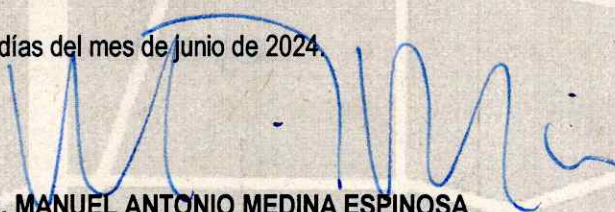
Artículo 8.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación y/o publicación correspondiente.

Artículo 9.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutive del presente Acto Administrativo, en un diario 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.

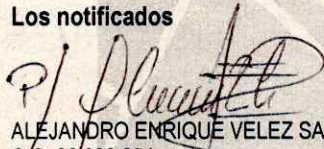
NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los catorce (14) días del mes de junio de 2024.

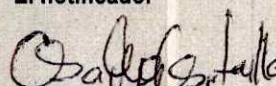


Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

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

Los notificados

ALEJANDRO ENRIQUE VELEZ SALCEDO
C.C. 80.082.254
Sociedad TRIADA SAS

19 JUN 2024**El notificador**

OSCAR FELIPE OSPINA TRUJILLO

DANIEL MARTÍNEZ ROA
Presidente del Consejo de administración de Asofipalmar
y Representante Legal de copropietarios asociados del lote 3
Colindante.

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador-Curaduría Urbana Uno de Ibagué

(Junio 14 de 2024)

**Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción
vigente y se concede licencia de construcción en las modalidades
de Obra Nueva y Cerramiento**

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE
Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
NIT. 93.361.855-7

Que el día

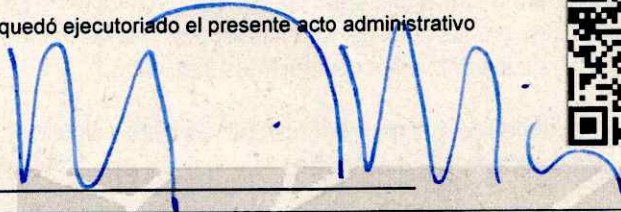
12 JUL 2024

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los

12 JUL 2024

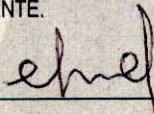
FIRMA:



Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO REMITIDO A:
DANIEL MARTINEZ ROA, EN CALIDAD DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE ASOFILMAR Y REPRESENTANTE LEGAL DE COPROPIETARIOS
ASOCIADOS DEL LOTE 3, FRACCIÓN EL JARDIN DE LA FINCA EL PALMAR DE IBAGUÉ
TOLIMA EL 09 DE JULIO DE 2024, CONFORME AL REPORTE DE ENVIO VÍA CORREO
ELECTRONICO ANEXO AL EXPEDIENTE.

EN CONSTANCIA FIRMA



CARGO: