

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 Sociedad BONILLA ZEA SAS con NIT. 890.007.328, por medio de su representante legal JOSE RAUL BONILLA ZEA con C.C. 14.221.229, en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO CIMARÁ, radicó bajo el No. 73001-1-24-0066 del 26 de febrero de 2024, solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE del proyecto denominado "CIMARA", destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social prioritario (VIP) con comercio, aprobado mediante resolución No. 73001-1-23-0638 del 22 de diciembre de 2023, *-la cual revalida la resolución No. 73001-1-20-0283 del 01 de septiembre de 2020-*, consistente en el desplazamiento de las áreas libres del proyecto -zonas verdes, senderos y parqueaderos-, en un área libre a modificar de 4.571,95m².

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-20-0283 del 01 de septiembre de 2020, otorgó a HERNANDO ARBELAEZ URIBE, FEDERICO ARBELAEZ URIBE, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE, ENRIQUE ARBELAEZ URIBE y a MARIA EUGENIA ARBELAEZ URIBE, Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA para adelantar la edificación del proyecto denominado "CIMARA", destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social prioritario (VIP) con comercio, con un área para comercio de 34.51m², un área para vivienda de 43.162,09 m², para un área total construida de 43.196,60m²; y CERRAMIENTO, en una longitud de 752.05ml. El proyecto está ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 18 SUR No. 117-120, Transversal 15 SUR No. 117-119, Calle 117 No. 18-64 SUR y Calle 122 No. 18-65 SUR sector Santa Rita en la ciudad de Ibagué, incluida la intervención del terreno destinado a la construcción de las piscinas del proyecto "CIMARÁ", predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-268581.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-21-0396 del 17 de agosto de 2021, modificó en el artículo primero y segundo de la resolución No. 73001-1-20-0283 del 01 de septiembre de 2020, emanada del Curador Urbano Uno de Ibagué, la titularidad de la misma, la cual queda a nombre de la Sociedad BONILLA ZEA SAS, en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO CIMARÁ

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-21-0563 del 25 de octubre de 2021, ajustó la nomenclatura de los apartamentos aprobados mediante resolución No. 73001-1-20-0283 del 01 de septiembre de 2020, con el fin de aclarar el orden de identificación de la nomenclatura de cada apartamento inicialmente asignada.

Que mediante resolución No. 73001-1-22-0387 del 05 de agosto de 2022, el Curador Urbano Uno de Ibagué, prorrogó por el término de doce (12) meses, el plazo de la licencia de construcción otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-20-0283 del 01 de septiembre de 2020.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-23-0638 del 22 de diciembre de 2023, revalidó la licencia No. 73001-1-20-0283 del 01 de septiembre de 2020, *-modificada mediante resolución Nos. 73001-1-21-0396 del 17 de agosto de 2021 y 73001-1-21-0563 del 25 de octubre de 2021-* otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que la resolución No. 73001-1-23-0638 del 22 de diciembre de 2023, tiene un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se produjo el día 16 de enero de 2024.

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", en su artículo 85 define "El valor máximo de la Vivienda de

Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90SMMLV)" y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés prioritaria.

Que por encontrarse el predio rodeado de vías, esta solicitud no tuvo notificación a vecinos como lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1077 de 2015.

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. 24101395, enviada mediante correo electrónico el 02 de mayo de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2412575 del 18 de junio de 2024, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-24-0303 del 18 de junio 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..."*

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 solicitante allegó Escritura Pública No. 4189 del 10 de diciembre de 2021, de la Notaría Tercera (3) de Ibagué, en la cual en el Parágrafo 2 del artículo NONAGESIMO OCTAVO, establece: *"...Las zonas o áreas cuya construcción no se hubieren iniciado o se encuentren en proceso de construcción podrán ser objeto de los cerramientos que el constructor y/o los Fideicomitentes o quien haga sus veces considere conveniente o necesario, quedando autorizado para adelantar y/o continuar la construcción hasta su terminación total, obligándose los copropietarios, residentes, usuarios y órganos de la copropiedad, a permitir y respetar en todo momento las labores correspondientes hasta la entrega de las mismas incluido el trasteo o la mudanza de ellas, y, los derechos respectivos sobre ellas podrán ser objeto de transferencia o de modificación del proyecto arquitectónico y construcción, incluidas sus áreas privadas o comunes, libremente sin requerir para ello la autorización de los órganos del Conjunto o de los propietarios de las unidades privadas..."*

Que el solicitante presentó certificado de nomenclatura expedido por Planeación Municipal en el cual señala que la nomenclatura del predio objeto de la presente es:

Acceso Principal	Calle 117 No. 18-64 Sur
Acceso Vehicular	Calle 117 No. 18-70 Sur
Acceso Local Comercial	Calle 117 No. 18-58 Sur

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, normas complementarias, a la resolución No. 73001-1-20-0283 del 01 de septiembre de 2020 *"Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento y se da Aprobación de piscinas,"* expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

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 en virtud de lo anterior, al imperio de la ley y en cumplimiento al ordenamiento jurídico, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar licencia a la Sociedad **BONILLA ZEA SAS** con NIT. 890.007.328, por medio de su representante legal **JOSE RAUL BONILLA ZEA** con C.C. 14.221.229, en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO CIMARÁ; para adelantar la **MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE** del proyecto denominado "CIMARA", destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social prioritario (VIP) con comercio, **aprobado mediante resolución No. 73001-1-23-0638 del 22 de diciembre de 2023, -la cual revalida la resolución No. 73001-1-20-0283 del 01 de septiembre de 2020-**; consistente en el desplazamiento de las áreas libres del proyecto -zonas verdes, senderos y parqueaderos-, en un área libre a modificar de 4.571,95m²; con ciento sesenta (160) parqueaderos para automóviles, distribuidos así: ochenta y ocho (88) parqueaderos privados para vivienda, incluido dos (2) para personas con movilidad reducida, setenta y dos (72) parqueaderos de visitantes para vivienda, incluido dos para personas con movilidad reducida; ciento quince (115) parqueaderos privados para motocicletas, cuarenta y seis (46) parqueaderos visitantes para motocicletas y treinta y dos (32) parqueaderos para bicicletas. El proyecto está ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la **Calle 117 No. 18-64 Sur -Acceso Principal-, Calle 117 No. 18-70 Sur -Acceso Vehicular- y Calle 117 No. 18-58 Sur -Acceso Local Comercial-** de la ciudad de Ibagué, con un área de 30.726,01m², zonas verdes recreativas de 13.418,98m², índice de ocupación del 0.29 y de construcción 1.41; predio identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-268581 y ficha catastral 00-01-0002-3787-000**, de acuerdo con el plano elaborado por el Arquitecto **ADRIAN ARLEX GUERRERO FERNANDEZ** con Matrícula Profesional No. A41032014-1110459364.

Parágrafo 1.- El plano 02 de 24, aprobado mediante resolución No. 73001-1-20-0283 del 01 de septiembre de 2020, no tiene validez alguna y será reemplazado por el plano 02 de 24, aprobado mediante la presente resolución.

Parágrafo 2.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y el plano aprobado mediante la misma, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo 3.- El plano arquitectónico, hace parte integral de la presente resolución.

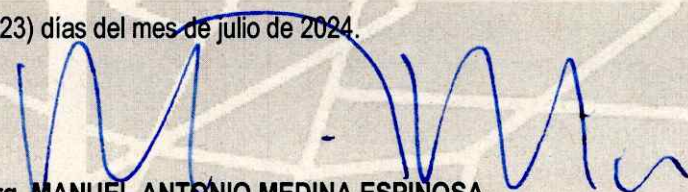
Artículo 2.- La presente MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE, no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-23-0638 del 22 de diciembre de 2023.

Artículo 3.- Todos los artículos y párrafos de la resolución No. 73001-1-23-0638 del 22 de diciembre de 2023 permanecen invariables.

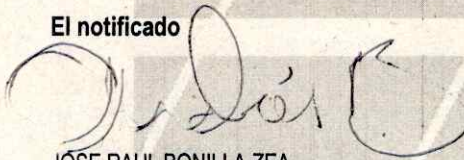
Artículo 4.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, para ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

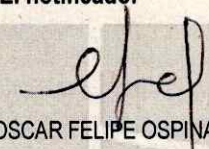
Expedida en Ibagué, a los veintitrés (23) días del mes de julio de 2024.


Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 29 JUL 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
JÓSE RAUL BONILLA ZEA
C.C. 14.221.229
Representante Legal Sociedad BONILLA ZEA SAS

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

El notificador
OSCAR FELIPE OSPINA TRUJILLO**EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE**
Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
NIT. 93.361.855-7

Que el día

30 JUL 2024

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los

30 JUL 2024

FIRMA:

