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 SIERRA PINEDA S.A.S con NIT. 890.705.018 por medio de su Representante Legal JOSE ATANIBAL SIERRA AVILA con C.C. 17.174.656, radicó bajo el No. 73001-1-24-0334 del 17 de septiembre de 2024, solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva de una edificación en dos pisos con cubierta mixta, destinada a Proyectos Inmobiliarios "CEDI COORDINADORA", en un área total a construir de 1.329,29m², a realizar en el predio ubicado en la Parcela 7 "STRATEGIK PARQUE EMPRESARIAL" ubicado en el Km 11 vía Ibagué – Espinal del Municipio de Ibagué, con un área de lote de 2.777,34m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-250760 y ficha catastral 00-01-0002-2218-801.

Que JOSE ATANIBAL SIERRA AVILA Representante Legal de la Sociedad SIERRA PINEDA S.A.S., otorgó poder especial, amplio y suficiente a ANGEL AUGUSTO SANTANILLA HERNANDEZ con C.C. 93.236.908, para adelantar los trámites, notificarse y actuar en su representación para la obtención de la licencia del predio objeto de la presente.

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, mediante radicado No. 2414126 del 24 de septiembre de 2024, y 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. 24104109, enviada por correo electrónico el 31 de octubre de 2024.

Que el apoderado del solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2415435 del 16 de diciembre de 2024, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-24-0617 del 16 de diciembre de 2024, es decir hasta el 09 de enero de 2025.

Que el solicitante presentó planos arquitectónicos con el Vo. Bo. de la Administración de la Propiedad Horizontal Strategik Parque Empresarial y oficio suscrito por el Administrador de la copropiedad, en el cual indica que la administración de Strategik Parque Empresarial tiene conocimiento sobre la edificación que proyecta la empresa SIERRA PINEDA SAS sobre la parcela 7, la cual hace parte de la copropiedad y emite aprobación para realizar el trámite de la licencia de construcción del predio objeto de la solicitud.

Que la edificación proyectada está destinada a Comercio y/o Servicios -Servicios Empresariales- de Cobertura sectorial, 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, corresponde con el uso principal del sector, Servicio Empresarial.

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. 40117 del 02 de abril de 2024, emanada del Ministerio de Minas y Energía.

Que el Ingeniero Civil PAULO AUGUSTO TRIANA PALMA con Matricula Profesional No. 70202-367459, 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 GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, 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, -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias, a la resolución No. 73001-1-19-0387 del 03 de julio de 2019 "*Por medio de la cual se modifica una licencia de parcelación*" y la resolución No. 73001-1-20-0004 del 03 de enero de 2020 "*Por medio de la cual se modifica una parcelación y se da aprobación de planos para propiedad horizontal*" expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio DES-25100170 del 17 de enero de 2025, el Curador Urbano Uno emitió pronunciamiento de viabilidad, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del decreto 1077 de 2015, el cual fue debidamente comunicado al titular vía correo electrónico el 17 de enero de 2025.

Que con radicado No 2510875 del 28 de febrero de 2025, el solicitante presentó la factura No 2257750236 del 07 de febrero de 2025, cancelada en el Banco Davivienda el 27 de febrero de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a la obra nueva de 1.329,29m^2, 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 a la Sociedad **SIERRA PINEDA S.A.S** con NIT. 890.705.018 por medio de su Representante Legal **JOSE ATANIBAL SIERRA AVILA** con C.C. 17.174.656, **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva** para edificación en dos pisos con cubierta mixta, destinada a Proyectos Inmobiliarios

"CEDI COORDINADORA", en un área total a construir de 1.329,29m²; con cuatro (4) parqueaderos privados, incluido uno (1) para personas con movilidad reducida y cinco (5) parqueaderos de visitantes; un índice de ocupación de 0.36, índice de construcción de 0.48. El proyecto está ubicado en la Parcela 7 "STRATEGIK PARQUE EMPRESARIAL" ubicado en el Km 11 vía Ibagué – Espinal del Municipio de Ibagué, con un área de 2.777,34m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-250760 y ficha catastral 00-01-0002-2218-801;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto ANGEL AUGUSTO SANTANILLA HERNANDEZ con Matrícula Profesional No. A3442016-93236908, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil PAULO AUGUSTO TRIANA PALMA con Matricula Profesional No. 70202-367459 y estudio de suelos del Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735.

Parágrafo 1.- La modificación futura en el uso aprobado mediante la presente resolución, deberá contar con licencia de adecuación, así no se requiera de la ejecución de obras.

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

Parágrafo 3.- Los planos (arquitectónicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 4.- Con la presente Licencia de Construcción, el Curador verificó el cumplimiento de los aspectos técnicos y legales del proyecto arquitectónico, estructural, Estudios de Suelos y Visto Bueno de Planos de Propiedad Horizontal y no autoriza modificación de elementos comunes a la copropiedad. El cumplimiento de los aspectos diferentes a los allí consignados y específicamente lo pertinente a la Propiedad Horizontal será responsabilidad de la copropiedad.

Parágrafo 5.- 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 6.- Para el desarrollo y/o ejecución de las obras objeto de la presente, el titular de la misma deberá tramitar el respectivo permiso y/o concepto de uso del derecho de vía y acceso al predio expedido por la Agencia Nacional De Infraestructura – ANI o autoridad competente, dando estricto cumplimiento con lo señalado en la Resolución No. 716 de abril 28 de 2015, emanada del Ministerio de Transporte – Instituto Nacional de Concesiones.

Artículo 2.- La presente licencia 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 3.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil JUAN CAMILO FRANCO MANCHOLA con Matrícula Profesional No. 05202-121286, 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 4.- 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) Solicitar la autorización de Ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017, articulo 13.
f) 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.
g) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
h) 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.
i) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
j) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
k) 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.
l) 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*".
m) Cumplir con la norma técnica RETIE.
n) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
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) 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.
r) 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.
s) Adicionalmente y según lo señalado en el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que la ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.
t) Adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

Artículo 5.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la licencia o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 926 de 2010 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 6.- 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 7.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

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

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

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los siete (07) días del mes de marzo de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 17 MAR 2025 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 ATANIBAL SIERRA AVILA
C.C. 17.174.656
Representante Legal Sociedad SIERRA PINEDA S.A.S

El notificador

SHAROLL VALENTINA FORERO VILLANUEVA

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 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los

FIRMA: _____

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUÉ (E)

HACE CONSTAR

Que la Sociedad SIERRA PINEDA S.A.S con NIT. 890.705.018 por medio de su Representante Legal JOSE ATANIBAL SIERRA AVILA con C.C. 17.174.656, radicó bajo el No. 73001-1-24-0334 del 17 de septiembre de 2024, solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva de una edificación en dos pisos con cubierta mixta, destinada a Proyectos Inmobiliarios "CEDI COORDINADORA", en un área total a construir de 1.329,29m², a realizar en el predio ubicado en la Parcela 7 "STRATEGIK PARQUE EMPRESARIAL" ubicado en el Km 11 vía Ibagué – Espinal del Municipio de Ibagué, con un área de lote de 2.777,34m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-250760 y ficha catastral 00-01-0002-2218-801.

Que JOSE ATANIBAL SIERRA AVILA Representante Legal de la Sociedad SIERRA PINEDA S.A.S., otorgó poder especial, amplio y suficiente a ANGEL AUGUSTO SANTANILLA HERNANDEZ con C.C. 93.236.908, para adelantar los trámites, notificarse y actuar en su representación para la obtención de la licencia del predio objeto de la presente.

Que el 14 de marzo de 2025 se notificó electrónicamente a SIERRA PINEDA S.A.S con NIT. 890.705.018 del contenido de la resolución N° 73001-1-25-0143 del 07 de marzo de 2025.

Que mediante oficio radicado bajo el No. DES-25101226 del 04 de abril de 2025, el Curador Urbano Uno de Ibagué requirió a los titulares de la solicitud acreditar la publicación del contenido de la resolución No. 73001-1-25-0143 del 07 de marzo de 2025 en cumplimiento del articulo 2.2.6.1.2.3.8 del decreto 1077 de 2015, siendo la misma publicada en periódico físico de amplia circulación el 02 de abril de 2025.

Que mediante resolución 1000-0029 del 09 de abril de 2025 el Curador Urbano Uno de Ibagué designó como Curador encargado de la Curaduria Urbano Uno de Ibagué al Arquitecto JAIR GUSTAVO ECHEVERRY BAYONA identificado con C.C. 14.244.007 para el periodo del encargo del 14 de abril de 2025 al 16 de abril de 2025, por lo tanto, no se tendrá en cuenta lo consignado en la página "6 de 6" del aludido acto, respecto al cuadro de ejecutoria.

Conforme a lo anterior la resolución N° 73001-1-25-0143 del 07 de marzo de 2025, cobro firmeza el día **dieciséis (16) de abril de 2025** en los términos indicados en el artículo 87 de la ley 1437 de 2011.

Expedida a los dieciséis (16) días del mes de abril de 2025.

Arq. JAIR GUSTAVO ECHEVERRY BAYONA
Curador Urbano Uno de Ibagué (E)

Proyectó: Abg Sharoll Valentina Forero Villanueva
Auxiliar Administrativo Curaduría Urbana Uno de Ibagué