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 JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ con C.C. 7.174.690, en calidad de apoderado de la CONSTRUCTORA PLINCO S.A. con NIT. 860.054.967 –Fideicomitente-, radicó bajo el No. 73001-1-24-0289 del 16 de agosto de 2024, solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE del proyecto urbanístico aprobado mediante resolución No. 73001-1-24-0234 del 07 de mayo de 2024, consistente en el canje por dinero de las cesiones para parques y zonas verdes de nivel ciudad y equipamiento e infraestructural de nivel ciudad; dando como resultado el incremento en el área útil, área útil residencial, área útil vivienda VIS y área útil vivienda VIP; para un área a modificar de 4.690,57m².

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-222805 del 09 de agosto de 2024, FIDEICOMISO FA 02 CALAMBEO del cual es vocera CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. con NIT. 900.531.292, es el titular del derecho real de dominio del predio ubicado en la Calle 19 No. 9-152 barrio Calambeo en la ciudad de Ibagué, con un área de 4.690,57m² y ficha catastral 01-01-0243-0040-000.

Que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del contrato de Fiducia Mercantil de Administración del Fideicomiso FA 02 CALAMBEO, certifica que:

"...A la fecha los fideicomitentes del mencionado fideicomiso son:

FIDEICOMITENTE	PARTICIPACION
CONSTRUCTORA PLINCO S.A.	22%
DIPROKON SAS	78%

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-24-0234 del 07 de mayo de 2024, otorgó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO al proyecto presentado por la Sociedad DIPROKON SAS -Fideicomitente-, para el predio ubicado en la Calle 19 No. 9-152 Calambeo en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-222805 y ficha catastral 01-01-0243-0040-000, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda multifamiliar –VIS y VIP-, y comercio y/o servicios, - ciento ochenta (180) apartamentos y dos (2) locales comerciales - con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 4.690,57m².

Que la resolución No. 73001-1-24-0234 del 07 de mayo de 2024, tiene un plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de su fecha de ejecutoria, la cual se produjo el día 25 de junio 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*", define el concepto de vivienda de interés social como "*aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)*", y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés social.

Que el 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 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 de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1268 del 27 de agosto de 2024, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio Carrera 3 No. 12-36 Oficina 501 C.C. Pasaje Real, por causal "cerrado", 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. 2413617 del 26 de agosto 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. 24103264, enviada por correo electrónico el 29 de agosto de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2414358 del 07 de octubre de 2024, requirió la suspensión de sus términos para presentar las observaciones al proyecto, en razón a que realizó solicitud a la Secretaria de Planeación Municipal del aval para el canje de cesiones públicas del predio objeto de la solicitud, suspensión concedida mediante auto No. 73001-1-24-0494 del 07 de octubre de 2024, la cual fue ampliada –a petición del solicitante mediante oficio radicado No. 2414802 del 07 de noviembre de 2024- mediante auto No. 73001-1-24-0538 del 07 de noviembre de 2024, reiniciándose el 08 diciembre de 2024, los términos con que cuenta el solicitante para presentar las observaciones a la solicitud.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2415307 del 09 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. 73001-1-24-0603 del 09 de diciembre de 2024, es decir hasta el 03 de enero de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2510016 del 02 de enero de 2025, presentó las correcciones a la solicitud.

Que la Secretaría de Planeación Municipal expidió resolución No. 1220-10016 del 27 de diciembre de 2024, en la cual AVALA el canje de las cesiones obligatorias propuestas por dinero en efectivo para el predio identificado con ficha catastral 01-01-0243-0040-000 y matrícula inmobiliaria Nro. 350-222805, ubicado en la Calle 19 No. 9-152 barrio Calambeo, en la medida en que las áreas a ceder para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas son inferiores a mil metros cuadrados (1.000m²) y el área para equipamientos son inferiores a quinientos metros cuadrados (500 m²) de la siguiente manera para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas a escala ciudad (10%) 262.79m²; y para equipamiento a escala de ciudad (6%) 157,67m².

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. 6°-, 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 proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas, 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, -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias y al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-1488 del 13 de enero de 2023, *-prorrogado mediante oficio 1210-92262 del 20 de diciembre de 2023-*, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, que sirvió de base para la expedición de la resolución No. 73001-1-24-0234 del 07 de mayo de 2024, cuya modificación se solicita.

Que mediante oficio No. 25100549 del 18 de febrero 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 25 de febrero de 2025.

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 2511461 del 08 de abril de 2025, el solicitante, requirió la suspensión de los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015, hasta tanto la Gestora Urbana, expida la resolución por medio de la cual se reconoce y acepta el canje de cesiones.

Que el 08 de abril de 2025, el Curador Urbano Uno expidió el auto No 73001-1-25-0239, por medio del cual se suspende por el término de un (1) mes -contados desde la fecha-, los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015, para acreditar el pago del canje de cesiones del proyecto objeto de la solicitud; suspensión ampliada *-a petición del solicitante mediante radicado No. 2511846 del 07 de mayo de 2025-*, mediante auto No. 73001-1-25-0305 del 07 de mayo de 2025.

Que mediante radicado No. 2512032 del 19 de mayo de 2025, el solicitante, anexo resolución No. 104 del 05 de mayo de 2025, emanada de la GESTORA URBANA DE IBAGUE, en la cual resuelve en su artículo primero "*reconocer el canjear por dinero a la CONSTRUCTORA PLINCO SA identificada con número de NIT 860.054.967, para el predio identificado con ficha catastral 01-01-0243-0040-000 y matrícula inmobiliaria No. 350-222805 ubicado en la dirección Calle 19 No. 9-152 barrio Calambeo...*", en cuantía de 262,79m² destinados a zonas verdes, parques y plazoletas de ciudad; 157,67m², para equipamiento e infraestructura de ciudad; dinero que la entidad manifiesta recibido.

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 aprobación a la **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.** con NIT. 860.054.967, por medio de su representante legal **PLINIO EDUARDO NAVARRO NAVARRO** con C.C. 14.201.233 -en calidad de FIDEICOMITENTE dentro del Fideicomiso FA 02 CALAMBEO-, para adelantar la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA**

VIGENTE del proyecto urbanístico aprobado mediante **resolución No. 73001-1-24-0234 del 07 de mayo de 2024,** consistente en el canje por dinero de las cesiones para parques y zonas verdes de nivel ciudad y equipamiento e infraestructural de nivel ciudad; dando como resultado el incremento en el área útil, área útil residencial, área útil vivienda VIS y área útil vivienda VIP; para un área a modificar de 4.690,57m²; proyecto ubicado en la Calle 19 No. 9-152 barrio Calambeo en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-222805 y ficha catastral 01-01-0243-0040-000;** de acuerdo con el plano del proyecto diseñado por el Arquitecto JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ con Matrícula Profesional No. A25222008-7174690.

Parágrafo 1.- El proyecto está conformado:

DESCRIPCION	Área (m²)	Área (m²)
AREA BRUTA LOTE		**4.690,57**
ÁREA TOTAL DE RESERVAS Y CESIONES VIALES		**2.062,71**
Reserva Vial Calle 19 a y Avenida 19	1.161,20	
Reserva Vial Carrera 11	8,65	
Reserva Vial Avenida 19	892,86	
AREA NETA URBANIZABLE		**2.627,86**

AREA CESIONES	NORMA	PROYECTO	CANJE
ZONAS VERDES (17%)			
Ciudad (10%)	262,79	0,00	262.79
Local (7%)	183,95	183,95	0,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO (8%)			
Ciudad (6%)	157,67		157,67
Local (2%)	52,56	52,56	
TOTAL (25%)	**656,97**	**236,51**	**420,46**
AREA ÚTIL DEL PREDIO		**2.391,35**	
Área Útil Residencial		2.295,35	
Área Útil Comercial		96,00	
Área Útil VIS		1.817,85	
Área Útil VIP 20%	459,07	477,50	

INDICES	
Indice de Ocupación Permitido	50%

Parágrafo 1. - La urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Vivienda Multifamiliar -VIS y VIP- y comercio.
2. Cesiones: 25%
   Zonas Verdes: Ciudad: 262.79m² -Canjeadas en dinero-.
   Local: 183.95m² -en terreno-.

   Equipamiento: Ciudad 157.67m² -Canjeadas en dinero-.
   Local 52.56m² -en terreno-.

Parágrafo 2.- El plano urbanístico aprobado mediante resolución No. 73001-1-24-0234 del 07 de mayo de 2024, no tienen alguna validez y será reemplazado por el plano urbanístico aprobado mediante la presente resolución.

Parágrafo 3.- 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 4.- El plano urbanístico (1) aprobado hace parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 5.- Para atender la obligación de que trata el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, los titulares de la presente modificación, destinarán un área útil total de 477,50m², que corresponde al incremento de 82.92m², del área inicialmente aprobada –394,58m²- para el desarrollo de vivienda VIP, lo cual será informado por escrito a la Secretaria de Planeación Municipal y a la Curadora Urbana Dos de la ciudad de Ibagué, para efectos del control del compromiso correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo único del Artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto 1077 del 2015.

Artículo 2.- La presente MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE, no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-24-0234 del 07 de mayo de 2024.

Artículo 3.- Todos los artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-24-0234 del 07 de mayo de 2024 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 veintiséis (26) días del mes de mayo de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 11 JUN 2025, hora 11:00am 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

PLINIO EDUARDO NAVARRO NAVARRO
C.C. 14.201.233
Representante Legal CONSTRUCTORA PLINCO S.A.

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 12 JUN 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 12 JUN 2025

FIRMA: _____