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 MARTIN ROA SOLARTE identificado con C.C No. 12.915.806, en calidad de representante legal del BANCO DE OCCIDENTE identificado con NIT No. 890.300.279-4, otorgó poder especial a VIVIANA NATALY LABRADOR MORENO identificada con C.C No. 53.013.972, quien a su vez confirió poder especial, amplio y suficiente a SANDRA JANNETH CASTELLANOS HERNANDEZ identificada con C.C No. 40.265.726, radicando bajo el No. 73001-1-25-0119 del 03 de abril de 2025, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva para vivienda trifamiliar en tres pisos con cubierta en teja y local comercial en primer piso, a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Calle 82 No. 5-36 In, en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 335.63m², matrícula inmobiliaria No. 350-164184 y ficha catastral 73-001-01-08-00-00-1278-0005-0-00-00-0000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-164184 del 02 de abril de 2025, el BANCO DE OCCIDENTE identificado con NIT No. 890.300.279-4, es el propietario del predio ubicado en la Calle 82 No. 5-36 In, en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 335.63m², y ficha catastral 73-001-01-08-00-00-1278-0005-0-00-00-0000.

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 e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1306 del 20 de mayo de 2025, debido a que el correo certificado devolvió las citaciones de los PROPIETARIOS, POSEEDORES, TENEDORES O RESIDENTES de los predios ubicados en la CL 82 No. 5 10 – JORDAN, CL 82 No. 5 30 – JORDAN y CL 80 No. 5 18 - JORDAN, por la causal "NO EXISTE", 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. 2511489 del 09 de abril de 2025, 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 los planos del proyecto arquitectónico fueron diseñados por el Arquitecto MAURICIO DE JESUS SIERRA MARTINEZ con Matrícula Profesional No. 08700-22008, diseño estructural y de los elementos no estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil GILBERTO TORRES CHACON con Matrícula Profesional No. 68202-13675 y estudio de suelos del Ingeniero Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matrícula Profesional No. 70202-393393.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró que el proyecto NO CUMPLE con las normas arquitectónicas, en especial las consagradas en la circular N°0005 del 22-10-2015 emitida por secretaria de planeación municipal y el Decreto 1000-0823 del 2014, conforme al siguiente detalle:

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

- "Es pertinente indicar la naturaleza jurídica del Curador Urbano, para tales efectos se tiene lo dispuesto en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, en donde se indica que 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.

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.

En virtud de lo anterior y una vez revisada la solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA VIVIENDA TRIFAMILIAR EN 3 (TRES) PISOS CON CUBIERTA EN TEJA Y LOCAL COMERCIAL EN PRIMER PISO**, con numero de radicado **73001-1-25-0119** del 03-04-2025, en el predio identificado con número de matrícula 350-164184, ficha catastral: 01-08-1278-0005-000 y ubicado sobre la calle 82 entre carrera 7 y carrera 8, se procedió a contrastar la localización del predio antes identificado, en lo que respecta a las intersecciones viales y su área de influencia, con base a lo dispuesto en la circular N°0005 del 22-10-2015 *"Aclaración Por Ausencia De Norma, Para El Desarrollo De Predios En Áreas De Influencia De Intersecciones Viales"* emitida por secretaria de planeación municipal, denotando que en el artículo 4, consagra lo siguiente:

"... 4. ACLARACIÓN POR AUSENCIA DE NORMA PARA EL DESARROLLO DE PREDIOS EN AREAS DE INFLUENCIA DE INTERSECCION VIALES
Ahora bien, estando frente a un vacío normativo, El secretario de Planeación Municipal de Ibagué, en el marco de sus competencias legales, procede a realizar la aclaración por ausencia de norma en materia, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué en los siguientes términos:
Mientras se define y realicen los estudios y las actuaciones administrativas pertinentes a las intersecciones viales, establecidas en el artículo 147 de Decreto 1000-0823 del 2014 y demás que considere la administración para el mejoramiento de la movilidad urbana, se permitirá la construcción de inmuebles localizados en las áreas aferentes, esto es, ***dentro de un radio de 100 metros por la horizontal, desde la intersección de los ejes de la misma, cuyas construcciones no podrán tener una altura superior a dos (2) piso*** *y el paramento de estas áreas se definirá con base en las secciones viales reglamentadas y/o en los planos urbanísticos aprobados. En el caso de edificaciones existentes en el área aferente de estas intersecciones y que sean de mayor altura, solo se permitirá obras de adecuación, modificación o reparación de las mismas. No se permite ningún tipo de ampliación del área construida..." Negrilla y subrayado por fuera del texto original.*

Teniendo en cuenta lo descrito anteriormente, se verificó que el predio objeto de trámite se encuentra inmerso dentro del radio de 100 metros –zonas de influencia- de la intersección vial de la carrera 5 con calle 83, ambas vías pertenecientes a la malla vial arterial primaria según el artículo 128 del decreto 1000-0823 del 2014, significando, que la solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA VIVIENDA TRIFAMILIAR EN 3 (TRES) PISOS CON CUBIERTA EN TEJA Y LOCAL COMERCIAL EN PRIMER PISO**, no es viable, pues se está presentando un proyecto de tres pisos, altura que va en contravía a lo determinado en la circular N°0005 del 22 de octubre del año 2015."

Que, conforme a lo anterior, **NO ES VIABLE** otorgar la licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva, en consecuencia,

RESUELVE

Artículo 1.- **NEGAR LA LICENCIA** solicitada por el **BANCO DE OCCIDENTE** identificado con NIT No. 890.300.279-4, para adelantar construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva para vivienda trifamiliar en tres pisos con cubierta en teja y local comercial en primer piso, ubicada en Calle 82 No. 5-36 In, en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-164184 y ficha catastral 73-001-01-08-00-00-1278-0005-0-00-00-0000,** solicitada mediante radicación No. 73001-1-25-0119 del 03 de abril de 2025.

Artículo 2.- Remítase para fines pertinentes copia del presente acto a la Curaduría Urbana Dos de Ibagué.

Artículo 3.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, para ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación correspondiente.

Artículo 4.- 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."*

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los cinco (05) días del mes de junio de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha _____, hora _____ 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

JUAN MARTIN ROA SOLARTE
Representante Legal del BANCO DE OCCIDENTE
C.C No. 12.915.806

El notificador

SHAROLL VALENTINA FORERO VILLANUEVA

Proyectó: Abg. Sharoll Valentina Forero Villanueva
Auxiliar Jurídica 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 04 JUL 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 04 JUL 2025

FIRMA: _____