RESOLUCION NÚMERO 73001-1-25-0643

(Diciembre 16 de 2025)

Curador Urbano Uno

Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva

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 Alcaldía Municipal de Ibagué profirió Decreto No. 1.1-0067 del 25 de enero de 2008, *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "VARSOVIA" y se dictan otras disposiciones"*

Que la Alcaldía Municipal de Ibagué profirió Decreto No. 1-0331 del 12 de mayo de 2010, *"Por medio del cual se modifican los artículos 10, 13, 14, 15, 18, 22 y 42 del Decreto* 1.1-0067 del 25 de enero de 2008, *que adopta el Plan Parcia VARSOVIA y se dictan otras disposiciones".*

Que CAMILA ALEJANDRA CALDERON CALLEJAS con C.C. 1.110.532.001, en calidad de apoderada del GRUPO LOGICA SAS con NIT. 900.641.744, radicó bajo el No. 73001-1-25-0232 del 25 de junio de 2025, solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para vivienda multifamiliar con comercio y/o servicios; con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de lote de 6.000m² y Licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva del proyecto denominado "*SATORI*", edificación en veintidós (22) pisos con cubierta en placa, destinado a vivienda Multifamiliar con comercio; conformada por Plataforma en tres (3) pisos -Pisos 1, 2 y 3-, para parqueaderos y cinco (5) locales comerciales; y dos (2) torres -*Torres 1 y 2*- en diecinueve (19) pisos para vivienda, en un área total construida de 46.577,82m²; a realizar en el predio ubicado en la Calle 67 No. 7 Sur-140 Pan Parcial Varsovia en la ciudad de Ibagué; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-82980 y ficha catastral 01-13-0213-0193-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-82980 del 03 de junio de 2025, el GRUPO LOGICA SAS. con NIT. 900.641.744, es la propietaria del predio ubicado en la Calle 67 No. 7 Sur-140 Plan Parcial Varsovia en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 6.000m² y ficha catastral 01-13-0213-0193-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 27 de junio de 2025.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2512851 del 04 de julio 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 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 se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1317 del 05 de agosto de 2025, debido a la imposibilidad de comunicación personal con el PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio identificado como PREDIO PROLAIME, por tratarse de "Lote Vacío", y del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio identificado como LOTE VARSOVIA U2 1, por tratarse de "Lote Vacío" 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 proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 25103479, entregada el 28 de agosto de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2514800 del 20 de octubre de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-0670 del 20 de octubre de 2025, por el término de quince (15) días hábiles, es decir hasta el 11 de noviembre de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2515288 del 11 de noviembre de 2025, presentó las correcciones al proyecto.

Que el solicitante, anexa oficio de fecha 03 de junio de 2025, de DARIO ESPINOSA CUELLAR, como promotor o desarrollador de la Delimitación de la Unidad de Actuación 2; (Actividad Integral) de la implementación y desarrollo denominado Plan Parcial Varsovia, en el cual manifiesta: "*...que las áreas de cesión que se discriminan en el plan parcial para la unidad de actuación 2, incluyen las cesiones que le corresponden al predio identificado con matrícula inmobiliaria 350-82980 y ficha catastral 73001-01-13-0213-0193-000 de propiedad del grupo lógica Identificada con el Nit. 900.641.744-6.*

Las cesiones para el predio anteriormente nombrado se encuentran incluidas y se entregaran cuando se realice las cesiones (5% de Equipamiento "326.78m²" y 15% por Zonas Verdes 980.33m² para un total de 1.307,10m² en cesiones) en el predio de mayor extensión con matricula inmobiliaria 350-222820 y ficha catastral 01-13-0212-0001-000...".

Que el solicitante, presentó Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios R.S.H. 031 con fecha 25 de junio de 2025, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede la disponibilidad de servicios para doscientos setenta y cinco (275) apartamentos y Ocho (8) Locales Comerciales, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó Certificado de disponibilidad del servicio de energía con fecha 02 de abril de 2025, emanada CELSIA, para 258 apartamentos y 5 locales.

Que la piscina que se observa en el plano A4/32 , no hace parte de los permisos otorgados con la presente licencia, considerando que la misma, es graficada únicamente con carácter informativo, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos de conformidad con lo señalado en la Ley 1209 de 2008, su Decreto No. 0554 de 2015 y las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012, emanadas del Ministerio de Salud y Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

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 los locales comerciales proyectados están destinados a Comercio Especial de cobertura sectorial el cual, según la norma aplicable en concordancia con lo establecido en el Decreto No. 1-0331 del 12 de mayo de 2010 *del Plan Parcia VARSOVIA",* es compatible con el uso principal del sector.

Que el Ingeniero Civil RODOLFO JAVIER TIRADO GUTIERREZ con Matricula Profesional No. 68202-133400, 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.

Que el Ingeniero Civil WILTON HEBERTO GONZALEZ PARRA con Matricula Profesional No. 68202-148100, en calidad de REVISOR ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE adjunta memorial en el cual CERTIFICA:

1. *Que por tratarse de un proyecto que super los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, fui contratado de manera autónoma e independiente por la empresa DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DYCO SAS identificada con Nit. 830.139.876-4, gracias a mi idoneidad, para que desempeñarme como REVISOR INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCUTRALES del proyecto con radicado No. 73001-1-25-0232, dejando además constancia que en el desarrollo del presente trabajo de revisión, mi desempeño laboral se realizó de manera independiente al del ingeniero civil diseñador estructural del proyecto.*

2. *De igual manera certifico bajo la gravedad de juramento que en mi condición de REVISOR INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES del proyecto con radicado No. 73001-1-1-25-0232, cumplo con la totalidad de los requisitos señalados en la Ley 400 de 1997 y las normas que la reglamentan, entre ellas la resolución ministerial 462 y 463 de 2017 y la resolución 017 de diciembre 04 de 2017 de la COMISIUON ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE COSNTRUCCION SISIMO (sic) RESISTENTE, en lo relativo a que poseo específicamente una experiencia certificada mayor de cinco (5) años en diseño estructural y estudios de postgrado en el área de estructuras. Que además no estoy sujeto a ninguna de las incompatibilidades establecidas en el articulo 14 de la ley 1796 de 2016.*

3. *Que en mi condición de ingeniero Civil especialista en estructuras y como REVISOR INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES del proyecto con radicado No 73001-1-25-0232 por medio del presente memorial, certifico que el proyecto CUMPLE con la norma NSR-10, y que dentro del alcance de la revisión efectuada, se dio cabal cumplimiento a lo ordenado en el parágrafo del artículo 15, capitulo III. del Titulo VI, de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016 y la resolución 017 de diciembre 04 de 2017 de la COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL REGUIMEN DE CONSTRUCCIÓN SISIMO RESISTENTE las demás leyes y sus decretos reglamentarios y en constancia firme los planos y demás documentos técnicos de este proyecto.*

4. *Que para los fines pertinentes se anexo copia de la Tarjeta Profesional y certificado de vigencia de esta, copia del diploma de especialista en estructuras, junto con la copia de la cédula de ciudadanía.*

5. *Que en mi calidad INGENIERO CIVIL con matrícula profesional N 68202-148100 STD, y como responsable de la revisión independiente de los diseños estructurales del proyecto con radicado No. 73001-1-25-0232, acepto y reconozco que la revisión efectuada por el Curador Urbano no constituye una aprobación al estudio, sino una verificación del cumplimiento de las leyes y Decretos antes mencionados y en consecuencia, asumo la total responsabilidad referente a la REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES realizados por el Ingeniero Civil RODOLFO JAVIER TIRADO GUITIERREZ identificado con la cedula de ciudadanía No 13872929 y tarjeta profesional No.68202-133400 STD y por lo tanto dejo constancia que exonero al Curador Urbano ante mí y ante terceros, de cualquier responsabilidad. civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del presente estudio y asumo plenamente la responsabilidad por los perjuicios que por causa de ellos pueda deducirse..."*

Que el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO 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 GETÉCNICO, 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 el Plan Parcial "VARSOVIA", adoptado por Decreto No. 1.1-0067 del 25 de enero de 2008, delimita las afectaciones ambientales y de infraestructura, las cuales se encuentran determinadas en el Plano U4 "Afectaciones".

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 - Acuerdo 116 del 2000 - Normativa General de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones - Acuerdo 009 de 2002- , demás normas complementarias y al Plan Parcial "VARSOVIA" en consecuencia, es legal y técnicamente viable otorgar la licencia solicitada.

Que mediante oficio No. 25105011 del 21 de noviembre 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, entregado el 27 de noviembre de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 25105041 del 24 de noviembre de 2025, remitido mediante correo electrónico el 25 de noviembre de 2025.

Que el día 5 de diciembre de 2025, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que con radicado No. 2515958 del 16 de diciembre de 2025, el solicitante presentó las facturas No. 2257771790 y 2257771791 del 9 de diciembre de 2025, canceladas en el Banco de Occidente el 9 de diciembre de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a la obra nueva de vivienda 46.252.32m², en estrato 4 y obra nueva comercio 325.50 m².

Que 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. 350-82980 del 16 de diciembre de 2025.

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 DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** al proyecto presentado por el **GRUPO LOGICA SAS**. con NIT. 900.641.744, por medio de su gerente **ANDRES ANIBAL SIERRA PINEDA** con C.C. 5.825.849, para el predio ubicado en la Calle 67 No. 7 Sur-140 Plan Parcial Varsovia en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-82980 y ficha catastral 01-13-0213-0193-000,** para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda multifamiliar -*258 apartamentos*- con comercio y/o servicios –*5 locales comerciales*- con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 6.000m²; distribuidos así:

DESCRIPCION	Área (m²)
AREA BRUTA	**6.000,00**
Afectación vial (V.S.1- V.S.2)	577,17
TOTAL AREA NETA	**5.422,83**

*CESIONES	Permitido (m²)		Propuesto (m²)	
Zonas Parques y Zonas Verdes Locales	5%	271,14	5%	271,14
Equipamiento Local	1%	54,23	1%	54,23
TOTAL CESIONES OBLIGATORIAS	**6%**	**325,37**	**6%**	**325,37**

*Las cesiones locales se proponen al interior del proyecto

EDIFICABILIDAD	PERMITIDO	
Índice de Ocupación	100%	5.422,83
Número de pisos con Plusvalía	Libre	

ÁREA BRUTA DE LOTE POR USO	Área (m²)
Área destinada a uso vivienda	5.674,50
Área destinada a uso comercial y/o servicios	325,50

UNIDADES	UND
Unidades de Apartamentos TORRE 1	110
Unidades de Apartamentos TORRE 2	148
TOTAL UNIDADES DE APARTAMENTOS	**258**
Unidades de Apartamentos requeridas para PMR – 1%	**3**
TOTAL UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES	**5**

El proyecto se realizará de conformidad con el plano urbanístico elaborado por la Arquitecta CAMILA CALDERON CALLEJAS con Matrícula Profesional No. A13442016-1110532001.

Parágrafo 1.- El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento en vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prórroga, si es del caso.

Parágrafo 2.- Los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad, índices de ocupación, de construcción máximos y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción en los predios resultantes de la urbanización, corresponderán a las disposiciones urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable a esta licencia.

Artículo 2.- Otorgar licencia al **GRUPO LOGICA SAS**, quien en adelante se llamara **EL URBANIZADOR,** para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la ejecución

de las obras de urbanismo del proyecto destinado a para vivienda multifamiliar con comercio y/o servicios, con sus correspondientes áreas de cesión, para lo cual EL URBANIZADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas.

Parágrafo. - La urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Vivienda Multifamiliar con Comercio y/o Servicios
2. Cesiones Locales -de acuerdo a lo establecido en los artículos 109 y 113 del Acuerdo 009 de 2002-
   Parques y Zonas Verdes:
   Local: 271,14m² -al interior del proyecto-.

   Equipamiento:
   Local 54,23m² -al interior del proyecto-.
3. Perfiles de vías:

Vía	Andén	ZMPA	Calzada	ZMPA	Andén
Calle VS1-VS2-VS3	2.00	2.00	7.00	2.00	2.00
TOTAL	15.00				

Artículo 3.- El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de qué tratan los artículos primero y segundo de la presente resolución será la Arquitecta CAMILA CALDERON CALLEJAS con Matrícula Profesional No. A13442016-1110532001, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables.

Artículo 4.- Otorgar al **GRUPO LOGICA SAS** con NIT. 900.641.744, por medio de su gerente **ANDRES ANIBAL SIERRA PINEDA** con C.C. 5.825.849, **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva** del proyecto denominado "***SATORI***", edificación en veintidós (22) pisos con cubierta en placa, destinado a vivienda Multifamiliar con comercio, conformada por; **Plataforma** en tres (3) pisos -Pisos 1, 2 y 3-, para parqueaderos, zonas comunales, cinco (5) locales comerciales ubicados en primer piso y tres (3) apartamentos, ubicados en el tercer piso; **Dos (2) Torres -*Torres 1 y 2*-** en diecinueve (19) pisos para vivienda, con un área construida para vivienda de 46.252,32m²; un área para comercio de 325.50m², **para un área total construida de 46.577,82m²**; con doscientos cincuenta y ocho (258) apartamentos -*de los cuales veinticuatro (24) son apartaestudios*-; cinco (5) locales comerciales destinados a Comercio Especial de cobertura sectorial; con cuatrocientos catorce (414) parqueaderos vehiculares para vivienda, distribuidos así: doscientos cincuenta y ocho (258) privados, de los cuales veinticuatro (24) son para apartaestudios; treinta y uno (31) de visitantes, seis (6) para personas con movilidad reducida, incluidos dentro de los parqueaderos de visitantes y ciento veinticinco (125) parqueaderos adicionales para vivienda; cinco (5) parqueaderos vehiculares para comercio; con un índice de ocupación de 90.7%, e índice de saturación de 0.7. El proyecto está ubicado en la Calle 67 No. 7 Sur-140 Pan Parcial Varsovia en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 6.000,00m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-82980 y ficha catastral 01-13-0213-0193-000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta CAMILA CALDERON CALLEJAS con Matrícula Profesional No. A13442016-1110532001, diseño estructural con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil RODOLFO JAVIER TIRADO GUTIERREZ con Matricula Profesional No. 68202-133400, diseño de los elementos No Estructurales elaborados por el Arquitecto DIEGO ANDRES DUQUE MEDINA con Matricula Profesional No. A25012003-93400165, estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO con Matricula Profesional No. 25202-27735 y Revisor Independiente de los diseños estructurales el Ingeniero Civil WILTON HEBERTO GONZALEZ PARRA con Matricula Profesional No. 68202-148100.

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.- 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 son los apartamentos 306, 406 y 506 de la Torre 1.

Parágrafo 3.- 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 4.- La piscina que se observa en el plano A4/32, no hace parte de los permisos otorgados con la presente licencia, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos de conformidad con lo señalado en la Ley 1209 de 2008, su Decreto No. 0554 de 2015 y las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012, emanadas del Ministerio de la Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Artículo 5.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata el artículo cuarto de la presente resolución será la será el Arquitecto DIEGO ANDRES DUQUE MEDINA con Matricula Profesional No. A25012003-93400165, 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.

Articulo 6.- 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.

Articulo 7.- Los planos (urbanísticos (2) arquitectónicos (30), estructurales y de elementos No Estructurales (289)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 8.- La licencia de urbanización y de construcción, en la modalidad de obra nueva de que tratan los artículos primero, segundo y cuarto de la presente resolución, tendrá una duración de cuarenta y ocho (48) 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 9.- 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) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
f) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
g) 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.
h) 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.
i) 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.
j) 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*".
k) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
l) 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.
m) 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 fiduciario 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.
n) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
o) 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.
p) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
q) 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.

r) Cumplir con la norma técnica RETIE.
s) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
t) 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.
u) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule 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.
v) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.
w) La escritura correspondiente a las áreas públicas objeto de cesión al Municipio de Ibagué, deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo, según lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 del 2015.
x) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014. Este proyecto se aprobó con 009
y) Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
z) 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.
aa) 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 10.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia y/o de las licencias de construcción que se adelanten en áreas o predios útiles generados como resultado del proceso de urbanismo, deberán dar cumplimiento –en lo que resulte aplicable- a los dispuesto en el decreto municipal No. 1055 del 18 de octubre de 2019 "Por la cual se adopta la actualización de la Estructura Ecológica Principal Urbana del Municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones" y en concordancia con el decreto municipal No. 1124 del 18 de noviembre de 2019 "*Por el cual se reglamentan los criterios de Construcción Sostenible en el Municipio de Ibagué*"

Articulo 11.- La supervisión y/o interventoría técnica de las obras a las que está obligado el urbanizador a construir respecto a las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado y el recibo de esta infraestructura, estará a cargo del prestador del servicio, según lo dispone el artículo 2.3.1.2.4. del decreto 1077 de 2015. En lo relacionado con las obras de urbanismo, le corresponderá a la Dirección de Espacio Público y Control urbano entidad y/o dependencia municipal que haga sus veces en razón a lo dispuesto en el decreto municipal 1000-0377 del 17 de mayo de 2017.

Artículo 12.- 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 13.- 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 14.- 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 y/o publicación correspondiente.

Artículo 15.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un periódico de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 18 DIC 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

2:30pm

ANDRES ANIBAL SIERRA PINEDA
C.C. 5.825.849
GRUPO LOGICA SAS

El notificador

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador – Curaduria 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 CAMILA ALEJANDRA CALDERON CALLEJAS identificada con C.C. No. 1.110.532.001 en calidad de apoderada de GRUPO LOGICA SAS con NIT. 900.641.744, radicó bajo el No. 73001-1-25-0232 del 25 de junio de 2025, solicitud licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para vivienda multifamiliar con comercio y/o servicios; con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de lote de 6.000m² y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva del proyecto denominado "SATORI", edificación en veintidós (22) pisos con cubierta en placa, destinado a vivienda multifamiliar con comercio; conformada por plataforma en tres pisos –Pisos 1, 2 y 3-, para parqueaderos y cinco (5) locales comerciales; y dos torres –Torre 1 y 2- en diecinueve pisos para vivienda, con un área total construida de 46.577,82m², a realizar en el predio ubicado en la Calle 67 No. 7 Sur-140 Plan Parcial Varsovia, en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-82980 y ficha catastral 01-13-0213-0193-000, la cual concluyó con la resolución N° **73001-1-25-0643 de diciembre 16 de 2025** *"Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva."*

Que el 18 de diciembre de 2025 se notificó personalmente a CAMILA ALEJANDRA CALDERON CALLEJAS identificada con C.C. No. 1.110.532.001 en calidad de apoderada, del contenido de la resolución N° 73001-1-25-0643 del 16 de diciembre de 2025.

Que mediante resolución 1000-0135 del 23-12-2025 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 entre el 29 de diciembre de 2025 hasta el 09 de enero de 2026, por lo tanto, no se tendrá en cuenta lo consignado en la página "10 de 10" del aludido acto, respecto al cuadro de ejecutoria.

Conforme a lo anterior la resolución N° 73001-1-25-0643 del 16 de diciembre de 2025, cobró firmeza el día **siete (07) de enero de 2026** en los términos indicados en el artículo 87 de la ley 1437 de 2011.

Expedida a los siete (07) días del mes de enero de 2026.

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

Proyectó: Arq. Stiven Rincón