

El titular deberá publicar a su costa la parte resolutive 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).

**RESOLUCIÓN NÚMERO 73001-1-26-0176
(Marzo 31 de 2026)**

Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo y se otorga licencia de construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Cerramiento

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

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO al proyecto presentado por JORGE TARCISIO FAJARDO ARBELAEZ con C.C. 93.361.442, para el predio ubicado en la Carrera 11 Sur No. 22-50 barrio Ricaurte en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-241874 y ficha catastral 01-04-0134-0031-000, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda multifamiliar –VIS y VIP- con comercio y/o servicios -ochenta y cuatro (84) apartamentos y dos (2) locales comerciales- con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de lote de 1.248,81m²; distribuidos así:

DESCRIPCION	Área (m ²)
AREA BRUTA LOTE	1.248,81
AREA NETA URBANIZABLE	1.248,81

AREA CESIONES (25%)			
ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS	NORMA	PROYECTO	CANJE DE CESIONES
Ciudad (10%)	124.88	-	124.88
Local (7%)	87.42	-	87.42
EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	NORMA	PROYECTO	CANJE DE CESIONES
Ciudad (6%)	74.93	-	74.93
Local (2%)	24.98	-	24.98
TOTAL (25%)	312.20	-	312.20
TOTAL AREA UTIL DEL PREDIO			1.248,81
AREA UTIL VIP			PROYECTO
Obligación 20% Área Útil Residencial Proyectos VIP			249.76
INDICE DE OCUPACION MULTIFAMILIAR NORMATIVA			0.50
INDICE DE CONSTRUCCION NORMA			Libre

El proyecto se realizará de conformidad con el plano urbanístico elaborado por la Arquitecta LAURA VALENTINA MOLINA MOLINA con Matrícula Profesional No. A3432023-1005718930.

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 a JORGE TARCISIO FAJARDO ARBELAEZ, 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 del proyecto destinado a vivienda multifamiliar –VIS y VIP- 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. Las presentes etapas estarán conformadas de la siguiente manera:

Parágrafo. - La urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Vivienda multifamiliar -VIS y VIP- y Comercio y/o Servicios
2. Cesiones: 25%
 Zonas Verdes: Ciudad: 124.88m² -Canje en dinero-.
 Local: 87.42m² -Canje en dinero-.
 Equipamiento: Ciudad: 74.93m² -Canje en dinero-.
 Local: 24.98m² -Canje en dinero-.
3. Perfiles de vías:

Vía	Andén	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	Andén	Total
Carrera 11 Sur entre Calle 20 y Calle 24 -Resolución 047 del 21 de noviembre de 2003	2.00	0.50	10.00	0.50	2.00	15.00

Artículo 3.- Autorizar a **JORGE TARCISIO FAJARDO ARBELAEZ** con C.C. 93.361.442, para adelantar la **Demolición Total de la edificación existente** en un área de 407.92m², ubicada en la Carrera 11 Sur No. 22-50 barrio Ricaurte en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-241874 y ficha catastral 01-04-0134-0031-000**.

Artículo 4.- Otorgar a **JORGE TARCISIO FAJARDO ARBELAEZ** con C.C. 93.361.442, **Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva** del proyecto denominado "**ALMINAR ATÉNKORA**" destinado a vivienda multifamiliar de interés social -VIS-, con comercio -dos (2) locales comerciales-; conformado por una torre en catorce (14) pisos con dos sótanos y cubierta mixta, con un área para comercio de 409.17m², un área para vivienda de 8.534,58m², **para un área total a construir de 8.943,75 m²**; **Sótanos 1 y 2**, para parqueaderos; **Piso 1**, locales comerciales y zonas comunales; **Pisos 2 al Piso 13**, siete (7) apartamentos por piso, para un total de ochenta y cuatro (84) apartamentos; **Piso 14** -terraza- zonas comunales; con ochenta y seis (86) parqueaderos para vivienda, de los cuales treinta (30) son vehiculares privados, nueve (9) parqueaderos de visitantes, un (1) parqueadero para personas con movilidad reducida, cinco (5) parqueaderos de motos privados, cuatro (4) parqueaderos de motos visitantes, treinta (30) parqueaderos privados de bicicletas y siete (7) parqueaderos de visitantes de bicicletas; nueve (9) parqueaderos para comercio, de los cuales tres (3) son vehiculares privados, dos (2) de visitantes, un (1) parqueadero para personas con movilidad reducida, un (1) parqueadero de motos privados, un (1) parqueadero de motos visitantes y un (1) parqueadero de bicicletas; con un índice de ocupación de 0.45; y **Cerramiento**, en una longitud de 102.38ml. El proyecto está ubicado en la Carrera 11 Sur No. 22-50 barrio Ricaurte en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 1.248,81m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-241874 y ficha catastral 01-04-0134-0031-000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta LAURA VALENTINA MOLINA MOLINA con Matrícula Profesional No. A3432023-1005718930, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil PAULO AUGUSTO TRIANA PALMA con Matrícula Profesional No. 70202-367459, estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA con Matrícula Profesional No. 70202-149136 y Revisión Independiente de los diseños estructurales realizada por el Ingeniero Civil JHON ANDERSON URIBE VASQUEZ con Matrícula Profesional No. 70202-244955.

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.- Que según lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

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.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, el apartamento con esta característica de diseño es el apartamento 207.

Parágrafo 5.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 6.- El titular de la presente licencia deberá construir andenes en los sectores de colindancia con las vías públicas, las cuales tendrán las características definidas en la demarcación de niveles y paramento, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 70 numeral 4 del Acuerdo 009 del 19 de febrero del 2002.

Artículo 5.- La licencia de urbanización y construcción en las modalidades de demolición total, obra nueva y cerramiento de que tratan los artículos primero, segundo, tercero y cuarto, tendrá una duración de cuarenta y ocho (48) meses, prorrogables por un plazo adicional

de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que quede 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, solicitud que deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador responsable.

Artículo 6.- Los planos (urbanísticos (1) arquitectónicos (15), estructurales (33) y de elementos No Estructurales (1), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 7.- 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.

Artículo 8.- El urbanizador y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente resolución, será el Ingeniero Civil JOSE NICOLAS FAJARDO MUÑOZ con Matrícula Profesional No. 25202-420241, quien deberá garantizar porque 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, y porque la construcción de las piscinas se ejecute de acuerdo con lo establecido en las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente, con la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

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

- Policia 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 empedrada, 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.
 - 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) Cumplir con lo establecido en la demarcación de las normas urbanísticas del plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-119679 de fecha 25 de noviembre de 2025, por la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual se indica: *"Para el desarrollo del predio, se debe respetar la masa arbórea existente y contar con la anuencia del ente ambiental competente. Con respecto a la disposición final de los escombros, los mismos, deberán ser depositados en una Escombrera debidamente Licenciada, lo anterior so pena de incumplimiento del manejo y disposición de los mismos los cuales deben ajustarse a los manejos técnicos que dispone y exige el Ministerio del Medio Ambiente según Resolución No. 541 de 1.994 de conformidad al Decreto 1220 de 2005 o norma que lo adicione, y Cumplimiento del Acuerdo No. 009 de mayo 13 de 2005, emanado del Honorable Concejo Municipal de Ibagué, "por medio del cual se Reglamenta el Manejo, Transporte y disposición Final de los materiales, Elementos, Concretos y Agregados sueltos de construcción, de Demoliciones y Capa Orgánica, suelo, Subsuelo de excavaciones y se dictan otras Disposiciones"*.
 - bb) 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.- 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 resolución, destinarán un área útil de 249.76m² para el desarrollo de vivienda VIP y VIS, lo cual será informado por escrito a la Secretaría 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 11.- En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto 1077 del 2015, a fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

Artículo 12.- 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 lo 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”*

Artículo 13.- 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 14.- 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 suspendido y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 15.- 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 16.- 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 17.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutive 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 treinta y un (31) días del mes de marzo de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué