



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 73001-1-26-0152
(Marzo 20 de 2026)**

Por la cual se concede una 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

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar al MUNICIPIO DE IBAGUE con NIT. 800.113.389 representado legalmente por JOHANA XIMENA ARANDA RIVERA con C.C. 65.775.174, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para veintiocho (28) unidades de viviendas unifamiliares de Interés Prioritario VIP en dos pisos con cubierta en teja, en un área total a construir de 1.781,36m². El proyecto está ubicado en las Manzanas A Lotes 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 y 46, Manzana E Lotes 3, 5, 7, 9 y Manzana G Lotes 9, 11 y 13 de la Urbanización El Reposo en la ciudad de Ibagué, identificados con matrícula inmobiliaria No. 350-265296, 350-265298, 350-265300, 350-265302, 350-265304, 350-265306, 350-265308, 350-265310, 350-265312, 350-265314, 350-265316, 350-265322, 350-265324, 350-265326, 350-265328, 350-265330, 350-265332, 350-265334, 350-265336, 350-265338, 350-265340, 350-265405, 350-265407, 350-265409, 350-265411, 350-265433, 350-265435 y 350-265437 y ficha catastral global 73-001-04-00-00-0066-0178-0-00-00-000 y 73-001-04-00-00-0066-0179-0-00-00-000; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto FABIO JACOBO PEREZ GUZMAN con Matrícula Profesional No. 25700-32970, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matrícula Profesional No. 70202-166166, estudio de suelos del Ingeniero Civil HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA con Matrícula Profesional No. 70202-149136 y Revisor Independiente de los Diseños Estructurales, el Ingeniero Civil JHON ANDERSON URIBE VASQUEZ con Matrícula Profesional No. 70202-244955.

Parágrafo 1.- En los siguientes cuadros se indican las áreas e índices de cada uno de los lotes.

CUADRO DE AREAS CASA MEDIANERA Manzana A (Lotes 2, 4, 14, 16, 18, 20 y 22)	
Descripción	Área (m ²)
AREA LOTE	50.00
Construida PRIMER PISO	31.36
Construida SEGUNDO PISO	32.26
TOTAL CONSTRUIDO	63.62
Patio	11.14
Antejardín	7.50
Área Libre PRIMER PISO	18.64
Índice de Ocupación Permitido	80%
Índice de Ocupación Propuesto	62.72%
Índice de Construcción Básico	1.5
Índice de Construcción Propuesto	1.2724

CUADRO DE AREAS CASA MEDIANERA Manzana A (Lotes 6, 8, 10 y 12)	
Descripción	Área (m ²)
AREA LOTE	50.00
Construida PRIMER PISO	31.36
Construida SEGUNDO PISO	32.26
TOTAL CONSTRUIDO	63.62
Patio	11.14
Antejardín	7.50
Área Libre PRIMER PISO	18.64
Índice de Ocupación Permitido	80%
Índice de Ocupación Propuesto	62.72%
Índice de Construcción Básico	1.5
Índice de Construcción Propuesto	1.2724



CUADRO DE AREAS CASA MEDIANERA Manzana A (Lotes 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 y 46)		
Descripción	Área (m ²)	
AREA LOTE		50.00
Construida PRIMER PISO		31.36
Construida SEGUNDO PISO		32.26
TOTAL CONSTRUIDO		63.62
Patio		11.14
Antejardín		7.50
Área Libre PRIMER PISO		18.64
Índice de Ocupación Permitido		80%
Índice de Ocupación Propuesto		62.72%
Índice de Construcción Básico		1.5
Índice de Construcción Propuesto		1.2724

CUADRO DE AREAS CASA MEDIANERA Manzana E (Lotes 3, 5, 7 y 9) Manzana G (Lotes 9, 11 y 13)		
Descripción	Área (m ²)	
AREA LOTE		50.00
Construida PRIMER PISO		31.36
Construida SEGUNDO PISO		32.26
TOTAL CONSTRUIDO		63.62
Patio		11.14
Antejardín		7.50
Área Libre PRIMER PISO		18.64
Índice de Ocupación Permitido		80%
Índice de Ocupación Propuesto		62.72%
Índice de Construcción Básico		1.5
Índice de Construcción Propuesto		1.2724

Parágrafo 2.- Los parqueaderos son comunales y se encuentran al exterior de las viviendas, de acuerdo a lo establecido en la resolución No. 73-001-2-21-0150 del 16 de abril de 2021 "Por la cual se otorga una licencia de urbanización", expedida por el Curador Urbano Dos de Ibagué.

Parágrafo 3.- 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 4.- 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 5.- Los planos (arquitectónicos (5), estructurales y de elementos No Estructurales (16)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 6.- Que según lo establecido en el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Parágrafo 7.- 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".

Artículo 3.- 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 4.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto FABIO JACOBO PEREZ GUZMAN con Matricula Profesional No. 25700-32970, 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 5.- 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) 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.
- f) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
- g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- l) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- m) 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.
- n) 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"*.
- o) Cumplir con la norma técnica RETIE.
- p) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
- q) 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.
- r) 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.



- s) 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.
- t) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará 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.
- u) 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.
- v) 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 6.- 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 7.- 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 8.- 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 en la ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

Artículo 9.- 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 10.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutive 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 veinte (20) días del mes de marzo de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué