



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).

**RESOLUCION NÚMERO 73001-1-26-0237
(Mayo 08 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 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 la Sociedad NATRU SAS con NIT. 900.323.714, por medio de su representante legal suplente ANDRES MARTINEZ NAVARRO con C.C. 80.134.997, para el predio ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal- en la Calle 118 No. 22 SUR-60 sector Aparco en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-308062 y ficha catastral 73-001-01-13-00-00-0610-0041-0-00-00-0000, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda unifamiliar en agrupación NO VIS y VIP con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 9.679,12 m²; distribuidos así:

DESCRIPCION	Área (m ²)	Área (m ²)
AREA BRUTA LOTE		9.679,12
Reserva Vial Calle 118	43,35	
ÁREA TOTAL DE RESERVAS Y CESIONES VIALES		43,35
AREA NETA URBANIZABLE		9.635,77

CESIONES 25%		NORMA	PROYECTO
TOTAL	25%	2.408,94	2.432,40
Zonas Verdes	17%	1.638,08	1.638,56
Ciudad	10%	963,58	963,68
Local	7%	674,50	674,88
Equipamiento Com Público	8%	770,86	793,84
Ciudad	6%	578,15	601,08
Local	2%	192,72	192,76
Vías Públicas			361,02
Franja de circulación Peatonal			30,70
Vía de Acceso (vía Pública)			330,32
Área Útil del Predio			6.842,35
Área Útil NO VIS			5.173,01
Área Útil VIP	20%	1.368,47	1.669,34

Unidades Residenciales	51
------------------------	----

EDIFICABILIDAD	
Índice	Permitido
Ocupación	60%
Construcción	Libre con plusvalía

El proyecto se realizará de conformidad con el plano urbanístico elaborado por el Arquitecto JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ con Matrícula Profesional No. A25222008-7174690, con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano en cuanto a corregir que el número de Unidades Residenciales es de 51.

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 la sociedad **NATRU SAS** con NIT. 900.323.714, 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 vivienda unifamiliar en agrupación NO VIS y VIP, 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 Unifamiliar en Agrupación –NO VIS y VIP-
2. Cesiones: 25%
 Zonas Verdes: Ciudad: 963,68m² -en terreno-
 Local: 674,88m² -en terreno-

 Equipamiento: Ciudad: 601,08m² -en terreno-
 Local: 192,76m² -en terreno-
3. Área vías Públicas: 361,02m²
4. Perfiles de vías:

Vía	Andén	Calzada	Andén	Total
Calle 118 entre Proyección Carrera 22 Sur y Canal La Sema (Perimetro urbano)	1.50	7.00	1.50	10.00

Artículo 3.- Otorgar a la Sociedad **NATRU SAS** con NIT. 900.323.714, por medio de su representante legal suplente **ANDRES MARTINEZ NAVARRO** con C.C. 80.134.997, **Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva** del proyecto denominado "O2 APARCO", destinado a vivienda en agrupación unifamiliar NO VIS y VIP; conformado por **cincuenta y un (51) casas, -de las cuales cuarenta y ocho (48) son para vivienda NO VIS y tres (3) para vivienda VIP-**, en tres pisos con acceso a la cubierta -terrace-, en un área construida de 6.883.02m² y **Zonas Comunes** - Club House, -salón de eventos, recepción, cuarto de basuras, administración, sala de juntas, gimnasio, BBQ, sauna- y cuartos técnicos-, en un piso con cubierta en teja, en un área construida de 380.46m²; **para un área total a construir de 7.263,48m²**; con noventa y nueve (99) parqueaderos vehiculares para vivienda NO VIS; de los cuales noventa y tres (93) son privados, seis (6) de visitantes incluidos dos (2) para personas con movilidad reducida; tres (3) parqueaderos motos para vivienda NO VIS, de los cuales dos (2) son privados y uno (1) de visitantes; veinte (20) parqueaderos de bicicletas para vivienda NO VIS, de los cuales diez (10) son privados y diez (10) de visitantes; cinco (5) parqueaderos vehiculares privados para vivienda VIP; con un índice de ocupación de 0.36; y **Cerramiento**, en una longitud de 159.94ml. El proyecto está ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la **Calle 118 No. 22 SUR-60** sector Aparco en la ciudad de Ibagué, con un área neta urbanizable de 9.635,77m² y un área útil del lote de 6.842,35m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-308062 y ficha catastral 73-001-01-13-00-00-0610-0041-0-00-00-0000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto **JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ** con Matrícula Profesional No. A25222008-7174690, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil **ADALBERTO MUÑOZ FORERO** con Matrícula Profesional No. 25202-12920, estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil **GONZALO AVENDAÑO PRIETO** con Matrícula Profesional No. 25202-27735 y Revisión Independiente de los diseños estructurales realizada por el Ingeniero Civil **JHON ANDERSON URIBE VASQUEZ** con Matrícula Profesional No. 70202-244955.

Parágrafo 1.- El siguiente cuadro indica las zonas, agrupación y áreas de cada una de las casas.



CASAS					
CUADRO GENERAL DE ÁREAS CONSTRUIDAS					
NIVEL	ESPACIO	ÁREA PARCIAL		ÁREA TOTAL	
		CUBIERTA	DESCUBIERTA	CUBIERTA	DESCUBIERTA
Piso (-2)	ZONA 4			162,27	61,46
	Agrupación 4b (Casas 7 a 9)	162,27	61,46		
Piso (-1)	ZONA 4			335,60	77,44
	Agrupación 4a (Casas 4 a 6)	129,80	77,44		
	Agrupación 4b (Casas 7 a 9)	205,80			
Piso 1	ZONA 1			2.193,85	1.810,31
	Agrupación 1 (Casas 43 a 48)	254,36	276,56		
	Agrupación 3 (Casas 40 a 42)	127,82	104,76		
	Agrupación 3 (Casas 49 a 51)	127,82	118,19		
	ZONA 2				
	Agrupación 1 (Casas 28 a 33)	254,36	209,52		
	Agrupación 1 (Casas 34 a 39)	254,36	209,52		
	Agrupación 3 (Casas 25 a 27)	127,82	104,76		
	ZONA 3				
	Agrupación 1 (Casas 10 a 15)	254,36	209,52		
	Agrupación 1 (Casas 16 a 21)	254,36	209,52		
	Agrupación 3 (Casas 22 a 24)	127,82	104,76		
	ZONA 4				
	Agrupación 3 (Casas 1 a 3)	127,82	104,76		
	Agrupación 4a (Casas 4 a 6)	128,12	75,87		
	Agrupación 4b (Casas 7 a 9)	154,83	82,57		
Piso 2	ZONA 1			2.079,24	136,14
	Agrupación 1 (Casas 43 a 48)	254,06			
	Agrupación 3 (Casas 40 a 42)	131,80			
	Agrupación 3 (Casas 49 a 51)	131,80			
	ZONA 2				
	Agrupación 1 (Casas 32 a 37)	254,06			
	Agrupación 1 (Casas 38 a 43)	254,06			
	Agrupación 3 (Casas 27 a 31)	131,80			
	ZONA 3				
	Agrupación 1 (Casas 10 a 15)	254,06			
	Agrupación 1 (Casas 16 a 21)	254,06			
	Agrupación 3 (Casas 22 a 26)	131,80			
	ZONA 4				
Agrupación 3 (Casas 1 a 3)	131,80				
Agrupación 4a (Casas 4 a 6)	128,12				
Agrupación 4b Terraza (Casas 7 a 9)	21,82	136,14			
Piso 3	ZONA 1			1.787,61	107,09
	Agrupación 1 (Casas 43 a 48)	233,48			
	Agrupación 3 (Casas 40 a 42)	119,50			
	Agrupación 3 (Casas 49 a 51)	119,50			
	ZONA 2				
	Agrupación 1 (Casas 32 a 37)	233,48			
	Agrupación 1 (Casas 38 a 43)	233,48			
	Agrupación 3 (Casas 25 a 27)	119,50			
	ZONA 3				
	Agrupación 1 (Casas 10 a 15)	233,48			
	Agrupación 1 (Casas 16 a 21)	233,48			
	Agrupación 3 (Casas 22 a 24)	119,50			
	ZONA 4				
Agrupación 3 (Casas 1 a 3)	119,50				
Agrupación 4a Terraza (Casas 4 a 6)	22,71	107,09			



Terrazas	ZONA 1			324,45	1814,95
	Agrupación 1 (Casas 43 a 48)	43,26	239,32		
	Agrupación 3 (Casas 40 a 42)	21,63	126,47		
	Agrupación 3 (Casas 49 a 51)	21,63	122,97		
	ZONA 2				
	Agrupación 1 (Casas 32 a 37)	43,26	239,32		
	Agrupación 1 (Casas 38 a 43)	43,26	239,32		
	Agrupación 3 (Casas 25 a 27)	21,63	122,97		
	ZONA 3				
	Agrupación 1 (Casas 10 a 15)	43,26	239,32		
	Agrupación 1 (Casas 16 a 21)	43,26	239,32		
	Agrupación 3 (Casas 22 a 24)	21,63	122,97		
	ZONA 4				
Agrupación 3 (Casas 1 a 3)	21,63	122,97			
TOTAL CASAS				6.883,02	4.007,39

TOTALES PROYECTO		7.263,48	4.482,09
		11.745,57	

TOTAL CONSTRUIDO			
Casas			6.883,02
Zona 1		1.586,66	
Zona 2		1.971,07	
Zona 3		1.971,07	
Zona 4		1.354,22	
Club House			380,46
Club H		275,47	
Cuartos técnicos		104,99	
			7.263,48

Área libre proyecto		
Área útil	6.842,35	4.373,03
Área ocupada	2.469,32	

Unidades Residenciales PMR 1%		1 casa	Casa # 3 - Agrupación 3 - Zona 4
Cerramiento en cerca viva		m	159,94

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO					
Casas	51	EXIGIDO		PROPUESTO	
Área	6.883,02	794,19		1.365,42	
		%	m2	%	m2
		15%	119,13	20%	275,47
		40%	317,68	80%	1.089,95

Parágrafo 2.- Las viviendas destinadas a vivienda de interés prioritario VIP, son las C24, C25 y C40.

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.- 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 5.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, la casa con esta característica de diseño es la Casa 3 - Agrupación 3 - Zona 4.

Parágrafo 6.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 7.- 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.

Parágrafo 8.- Es responsabilidad de titular del presente acto administrativo verificar la necesidad de realizar la respectiva actualización de área, cabida y/o linderos ante la autoridad competente, en el evento en que no coincidan con las señaladas en el certificado de tradición y libertad y/o en la información catastral.

Parágrafo 9.- La piscina que se observa en los planos 3/17, 16/17 y 17/17, 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 4.- La licencia de urbanización y construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento de que tratan los artículos primero, segundo y tercero, 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 5.- Los planos (urbanísticos (1) arquitectónicos (16), 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 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.

Artículo 7.- El urbanizador y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente resolución, será el Arquitecto JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ con Matrícula Profesional No. A25222008-7174690, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables y deberá garantizar porque que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, citándose 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 con la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 8.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 - *Incorporación de áreas públicas*- (Modif. Art. 33 del Decr. 1783 de 2021) y 2.2.6.1.4.7 -*Entrega material de las áreas de cesión*- (Modif. Art. 33 del Decr. 1783 de 2021) del Decreto 1077 de 2015, en el sentido de registrar la escritura pública de constitución de la urbanización ante la Oficina de Instrumentos Públicos en la cual se determinen - por su localización y linderos - las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas; posteriormente deberá avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la citada escritura para solicitar la diligencia de inspección tendiente a la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria (numeral 17 artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decr. 1077 de 2015), así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, así mismo el urbanizador y/o parcelador y el constructor responsable, deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Municipal No. 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, "Por el cual se define el procedimiento de transferencia de dominio y entrega física de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas de espacio público", en lo concerniente a dar cabal cumplimiento a dicha reglamentación, o a la norma que le modifique, complemente o sustituya.

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 reemplazará 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. 1210-54955 de fecha 16 de junio 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.- 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 11.- 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"

Artículo 12.- 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 13.- 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 14.- 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 15.- 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 16.- 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).

Artículo 17.- Remitir a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, copia de la licencia urbanística generadora de espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, a fin de que se puedan implementar acciones de seguimiento preventivo frente a eventuales actividades de venta, ejecución de obras e intervención o construcción de los predios, sin el lleno de los requisitos legales.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los ocho (08) días del mes de mayo de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué