



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 73001-1-26-0318

(Junio 09 de 2026)

Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo y se otorga 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 LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO al proyecto presentado por CONSUELO GOMEZ DE MEDINA con C.C. 41.317.192, LUIS HORACIO GOMEZ ECHEVERRY con Pasaporte No. AP0355134, MARINA GOMEZ ECHEVERRY con C.C. 20.310.226, NICOLAS URIBE GOMEZ con C.C. 79.779.820, PAULA URIBE GOMEZ con C.C. 52.082.475 y MARIA DEL PILAR VILLEGAS GOMEZ con C.C. 65.748.765, para el predio ubicado en la Carrera 4 No. 19-21/23/25/27/35/47/55/59/61/65/79/83/89/99/109 barrio El Carmen en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-43051 y ficha catastral 73-001-01-05-00-00-0005-0018-0-00-00-0000, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a comercio y/o servicios -nueve (9) locales comerciales- con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 3.249,00m²; distribuidos así:

CUADRO DE AREAS LOTE Y AFECTACIONES - (ESCALA URBANA)	
DESCRIPCION	AREA m ²
AREA LOTE	3.249,00
AREA AISLAMIENTO AMBIENTAL	639,03
AREA RESERVA VIAL	69,71
CALCULO CESIONES	
AREA NETA	2.540,26
CESIONES DEL 25%	635,06

CUADRO AREAS Y CESIONES PROPUESTO - (ESCALA URBANA)		
DESCRIPCION	PROPUESTO m ² (**)	OBSERVACIONES
AREA AISLAMIENTO AMBIENTAL 1	4,77	SE CEDE ESA AREA DE AISLAMIENTO QUE POR SU VOCACION NO PUEDE SER UTILIZADA
AREA AISLAMIENTO AMBIENTAL 2	314,40	(**) UNA PARTE (319,86 m ²) DEL AREA TOTAL (634,26 m ²) DEL AISLAMIENTO AMBIENTAL SE CANJEA COMO CESION DE CIUDAD Y CESION LOCAL
AREA CESION CIUDAD 10% - ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS	254,51	198,43 m ² CORRESPONDEN A AISLAMIENTO AMBIENTAL DE 3 MT
AREA CESION LOCAL 7% - ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS	178,15	ESTA CESION SE DIVIDE EN DOS AREAS LA A DE 23,67 m ² Y LA B DE 154,58 m ² QUE SUMADAS TOTALIZAN 178,15 m ² - 72,09 m ² CORRESPONDEN A AISLAMIENTO AMBIENTAL DE 3 MT
AREA CESION CIUDAD 6% - EQUIPAMENTOS	152,70	46,9 m ² CORRESPONDEN A AISLAMIENTO AMBIENTAL DE 3 MT
AREA CESION LOCAL 2% - EQUIPAMENTOS	50,90	2,44 m ² CORRESPONDEN A AISLAMIENTO AMBIENTAL DE 3 MT
AREA UTIL	2.223,86	DESCRIPCION EN M ²

CUADRO AREAS DE CESIONES - (ESCALA URBANA)			
CESION ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS		EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	
AREA m ²		AREA m ²	
CIUDAD 10%	LOCAL 7%	CIUDAD 6%	LOCAL 2%
254,51	178,15	152,70	50,90
TOTAL AREA ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS		TOTAL AREAS EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	
		CESION 25%	
432,66	636,26	203,60	



PORCENTAJE INDICE OCUPACION			
DESCRIPCION	EXIGIDO	PROPUESTO	UND DE MEDIDA
TOTAL	0.70	0.70	% OCUPACION

PORCENTAJE INDICE CONSTRUCCION			
DESCRIPCION	EXIGIDO	PROPUESTO	UND DE MEDIDA
TOTAL	LIBRE	LIBRE	I.C. MAXIMO LIBRE

El proyecto se realizará de conformidad con los planos urbanísticos elaborados por el Arquitecto FELIX MONTOYA MARTINEZ con Matrícula Profesional No. A34422022-1110471651.

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 **CONSUELO GOMEZ DE MEDINA, LUIS HORACIO GOMEZ ECHEVERRY, MARINA GOMEZ ECHEVERRY, NICOLAS URIBE GOMEZ, PAULA URIBE GOMEZ y MARIA DEL PILAR VILLEGAS GOMEZ**, quienes en adelante se llamarán **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 comercio y/o servicios, 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: Comercio y/o Servicios

2. Cesiones: 25%

Zonas Verdes:

Ciudad: 254.51m² -en terreno, de las cuales 198.73m² corresponden al aislamiento ambiental de 3 mts-

Local: 178.15m² -en terreno, esta cesión se divide en dos áreas la A de 23,57 m² y la B de 154.58 m² que sumadas totalizan 178.15 m², 72.09m² corresponden a aislamiento ambiental de 3 mt-.

Equipamiento:

Ciudad: 152.70m² -en terreno, de las cuales 46.90m² corresponden a aislamiento de 3 mt-.

Local: 50.90m² -en terreno, de las cuales 2.44m² corresponden a aislamiento de 3 mt-.

3. Perfiles de vías:

Vía	Andén	Calzada	Andén	Total
Sección Transversal vial de la Carrera 4 entre Calles 19 y Estadio -según Acuerdo 009 de 2002.	3.00	14.00	3.00	20.00

Artículo 3.- Otorgar a **CONSUELO GOMEZ DE MEDINA** con C.C. 41.317.192, **LUIS HORACIO GOMEZ ECHEVERRY** con Pasaporte No. AP0355134, **MARINA GOMEZ ECHEVERRY** con C.C. 20.310.226, **NICOLAS URIBE GOMEZ** con C.C. 79.779.820, **PAULA URIBE GOMEZ** con C.C. 52.082.475 y **MARIA DEL PILAR VILLEGAS GOMEZ** con C.C. 65.748.765, **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva** para edificación en tres pisos con sótano y cubierta mixta, destinada a comercio y/o servicios de cobertura urbana, -nueve (9) locales-, en un área construida de 4.924,69m²; con nueve (9) parqueaderos vehiculares privados, veintitrés (23) parqueaderos de visitantes, un (1) parqueadero para personas con movilidad reducida, un (1) parqueadero para vehículos eléctricos, tres (3) parqueaderos de motos privados, tres (3) parqueaderos de motos de visitantes, tres (3) de bicicletas privados y cuatro (4) de bicicletas de visitantes; con un índice de ocupación de 0.59, e índice de construcción de 2.21. El proyecto está ubicado en la Carrera 4 No. 19-21/23/25/27/35/47/55/59/61/65/79/83/89/99/109 barrio El Carmen en la ciudad de Ibagué, con un área útil de lote de 2.223,86m²; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-43051 y ficha catastral 73-001-01-05-00-00-0005-0018-0-00-00-0000; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto FELIX LEANDRO MONTOYA MARTINEZ con



Matrícula Profesional No. A34422022-1110471651, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil JAIME ARTURO QUINTERO GALEANO con Matrícula Profesional No. 70202-250918, estudio de suelos y estudio de amenaza y riesgo elaborados por la Ingeniera Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matrícula Profesional No. 70202-393373 y Revisión Estructural Independiente realizada por el Ingeniero Civil DIEGO FERNANDO OLAYA MACANA con Matrícula Profesional No. 70202-327608.

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.- 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 3.- El titular de la presente licencia se obliga a acoger de manera integral lo dispuesto en el estudio de evaluación del riesgo realizado por la Ingeniera Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matrícula Profesional No. 70202-393373.

Parágrafo 4.- 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.

Artículo 4.- El titular de la Licencia deben dar cumplimiento a lo establecido en el concepto de favorabilidad dado mediante oficio 1910-011660 del 09 de febrero de 2026, por la Dirección de Fomento a las Prácticas Artísticas y Culturales y del Patrimonio de la Secretaría de Cultura, el cual hace parte integral de la presente resolución.

Artículo 5.- Los planos (urbanísticos (3) arquitectónicos (15), estructurales y de elementos No Estructurales (25)), 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.- La licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y de construcción en la modalidad de obra nueva 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 8.- El urbanizador y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente resolución, será el Ingeniero Civil MAURICIO ALDANA GARCIA con Matrícula Profesional No. 25202-09390, 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 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 10.- 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 lo establecido en la demarcación de las normas urbanísticas del plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-38781 de fecha 12 de mayo 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 y la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA 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"*.
- f) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- g) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
- h) 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.
- 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) 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.
- k) 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.
- l) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empujizada, arborizada y con andenes perimetrales.
- m) 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.
- n) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.
- o) 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.
- p) 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 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 suspendido 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.- 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 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 nueve (09) días del mes de junio de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

