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).

RESOLUCIÓN NÚMERO 73001-1-26-0341
(Junio 17 de 2026)

Por la cual se autoriza una subdivisión material – urbana, se concede una licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo, se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento y se da Aprobación de Piscinas

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 Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Urbana** a las **Sociedades MACA CIM MONTREAL S.A.S.** con NIT. 901.814.337, representada legalmente por **HECTOR DIAZ MOLANO** con C.C. 10.239.534 y **MACA CONSTRUCCIONES S.A.S** con NIT. 900.596.210, representada legalmente por **LUZ NELLY AMADO FRANCO** con C.C. 51.637.067; *-en calidad de propietarios y Fideicomitentes-* para dividir los predios identificados como CASA LOTE ARDY y predio ubicado en la Carrera 9 18 Lote 1 sector Calambeo en la ciudad de Ibagué, y *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-*, ubicados en la **Calle 19 No. 9-80 y Carrera 9 No. 19-81 y Calle 19 No. 9-160 y Carrera 9 No. 19-145;** identificados con **matrícula inmobiliaria No. 350-121554, 350-288791; ficha catastral 010700000044000200000000 y 010700000044000800000000**, con un área de total de lote de 20.452,84m², en TRES (3) lotes, así:

LOTES INICIALES		LOTES RESULTANTES		
Lote 1	10.218,84 m²	Lote 1	MTR BLUE	7.294,50 m²
Lote ARDY	10.234,00 m²	Lote 2	MTR GREEN	6.671,10 m²
TOTAL	20.452,84 m²	Lote 3	MTR COMERCIAL	6.487,24 m²
		TOTAL		20.452,84 m²

Parágrafo 1.- Los planos de la subdivisión hace parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 2.- Los Lotes Lote 1-MTR BLUE, Lote 2-MTR GREEN y Lote 3-MTR COMERCIAL, *-producto de la división autorizada por la presente resolución-*, serán objeto de licencia de urbanización en la presente resolución.

Artículo 2.- El plazo otorgado para adelantar la subdivisión de que trata el artículo 1, será de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refiere los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Artículo 27.

Artículo 3.- Otorgar licencia de **URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** a las Sociedades **MACA CIM MONTREAL S.A.S.** con NIT. 901.814.337 representada legalmente por **HECTOR DIAZ MOLANO** con C.C. 10.239.534 y **MACA CONSTRUCCIONES S.A.S** con NIT. 900.596.210, representada legalmente por **LUZ NELLY AMADO FRANCO** con C.C. 51.637.067 *-en calidad de titulares de derecho real de dominio y Fideicomitentes-* para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la construcción de las obras de URBANISMO correspondientes al Proyecto denominado "MONTREAL 1- BLUE- destinado a vivienda multifamiliar -NO VIS y VIP-, "MONTREAL 2- GREEN- destinado a vivienda multifamiliar -NO VIS-, y "MONTREAL 3- COMERCIAL-destinado a comercio-; a realizar en los predios identificados como Lote 1 MTR BLUE, Lote 2 MTR GREEN y Lote 3 MTR COMERCIAL *-resultante de la subdivisión aprobada en el artículo 1-* ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-*, ubicados en la **Calle 19 No. 9-80 y Carrera 9 No. 19-81 y Calle 19 No. 9-160 y Carrera 9 No. 19-145** en la ciudad de Ibagué; con sus correspondientes áreas de cesión; de acuerdo con los planos urbanísticos elaborados por la Arquitecta MARIA ALEJANDRA DIAZ AMADO con Matrícula Profesional No. A41292018-1110559489, distribuidos así:

1) **Lote 1 MTR BLUE "MONTREAL 1- BLUE"- destinado a vivienda multifamiliar -NO VIS y VIP-:**

MONTREAL 1 -BLUE		
DESCRIPCION	Área (m²)	Área (m²)
AREA DEL PREDIO		7.294,50
RESERVAS		647,12
Aislamiento vial	647,12	
AREA NETA URBANIZABLE		6.647,38
AREA CESIONES (25%)		1.661,85
TOTAL EQUIPAMIENTO		531,79
Escala Local 2% (compensadas / bajo resolución Gestora Urbana)	132,95	
Escala Ciudad 6% (canjeadas / resolución Planeación 000177)	398,84	
TOTAL VERDES		1.130,06
Escala Local 7% (compensadas / bajo resolución Gestora Urbana)	465,32	
Escala Ciudad 10% (canjeadas / resolución Planeación 000177)	664,74	
AREA ÚTIL		6.647,38

Índice de Ocupación (permitido: 0.5)	0.47
Índice de Construcción (Permitido Libre con Plusvalía)	5.98

Número de Unidades Inmobiliarias - Apartamentos	292

AREA VIP (20%)	672,18
Traslado de Cumplimiento VIP-Predio M.I. 350-70873, con licencia de urbanización No. 73001-2-25-0454	672.18
A2= A1 X (V1/V2) Formula según Decreto 1077 del 2015	
A2= Área de VIS o VIP trasladada a otro Proyecto	672.18
A1= Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original	1.329,48
V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original	95.843,76
Avaluó Catastral $699.132.300,90/Área m² - 7.294.50	
V2= Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación	189.566,18
Avaluó Catastral $340.840.000,00/Área m² - 1.798	

Parágrafo 1.- Que según lo establecido en el Articulo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Parágrafo 2.- El titular de la presente licencia, será el responsable de que se respete el área libre de afectación vial de 647.12m², demarcados en planos, en forma simultánea con la ejecución del proyecto aquí autorizado, so pena de la aplicación de las sanciones de Ley por parte de las autoridades competentes.

Parágrafo 3. - La urbanización tendrá las siguientes características:

- Tipo: Vivienda multifamiliar –NO VIS y VIP-.
- Cesiones: 25%

  Zonas Verdes: Ciudad: 664,74m² -Cesión anticipada canje resolución Planeación 000177-.
  Local: 465,32 m² -Canje en dinero-.

  Equipamiento: Ciudad 398,84m² -Cesión anticipada canje resolución Planeación 000177-.
  Local: 132,95m² -Canje en dinero-.
- Perfiles de vías:

Vía	Andén	Calzada	Separador	Calzada	Andén	Antejardín
Calle 19 entre Carrera 8 y Quebrada Chípalo -Acuerdo 009 de 2002-	4.50	9.00	3.00	9.00	4.50	30.00
TOTAL	30.00					

2) Lote 2 MTR GREEN "MONTREAL 2- GREEN"- destinado a vivienda multifamiliar - NO VIS -

MONTREAL 2 -GREEN		
DESCRIPCION	Área (m²)	Área (m²)
AREA DEL PREDIO		6.671,10
RESERVAS		245,16
Aislamiento vial	245.16	
AREA NETA URBANIZABLE		6.425,94

AREA CESIONES (25%)		**1.606.49**
TOTAL EQUIPAMIENTO		**514,08**
Escala Local 2% (compensadas / bajo resolución Gestora Urbana)	128,52	
Escala Ciudad 6% (canjeadas / resolución Planeación 000177)	385,56	
TOTAL VERDES		**1.092,41**
Escala Local 7% (compensadas / bajo resolución Gestora Urbana)	449.82	
Escala Ciudad 10% (canjeadas / resolución Planeación 000177)	642,59	
AREA ÚTIL		**6.425,94**

Índice de Ocupación (exigido: 0.5)	0.39
Índice de Construcción (Permitido Libre con Plusvalía)	6.12

Número de Unidades Inmobiliarias - Apartamentos	319

AREA VIP (20%)	**1.617,05**
Traslado de Cumplimiento VIP-Propuesta en el Lote 1 (Montreal Blue)	1.617,05
A2= A1 X (V1/V2) Formula según Decreto 1077 del 2015	
A2= Área de VIS o VIP trasladada a otro Proyecto	1.617,05
A1= Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original	1.285,19
V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original	120.592,49
Avaluó Catastral $ 804.484.564,35 /Área m² - 6.671,10	
V2= Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación	95.843,76
Avaluó Catastral $699.132.300.90/Área m² - 7.294,50	

Parágrafo 1.- El titular de la presente licencia, será el responsable de que se respete el área libre de afectación vial de 245.16m², demarcados en planos, en forma simultánea con la ejecución del proyecto aquí autorizado, so pena de la aplicación de las sanciones de Ley por parte de las autoridades competentes.

Parágrafo 2. - La urbanización tendrá las siguientes características:

- Tipo: Vivienda multifamiliar –NO VIS-.
- Cesiones: 25%

  Zonas Verdes: Ciudad: 642.59m² - Cesión anticipada canje resolución Planeación 000177-.
  Local: 449.82m² - Canje en dinero-

  Equipamiento: Ciudad 385,56m² -Cesión anticipada canje resolución Planeación 000177-.
  Local: 128,52m² -Canje en dinero-.

- Perfiles de vías:

Vía	Andén	Calzada	Separador	Calzada	Andén	Antejardín
Calle 19 entre Carrera 8 y Quebrada Chípalo -Acuerdo 009 de 2002-	4.50	9.00	3.00	9.00	4.50	30.00
TOTAL	**30.00**					

Vía	Andén	Calzada	Andén	Antejardín
Carrera 9 y Calle 21 -según consolidación de manzana-	2.70	7.00	2.70	30.00
TOTAL	**12.40**			

3) Lote 3 MTR COMERCIAL "MONTREAL 3- COMERCIAL-destinado a comercio-:

MONTREAL 3 -BLUE		
DESCRIPCION	**Área (m²)**	**Área (m²)**
AREA DEL PREDIO		**6.487,24**
RESERVAS		**4.469,09**
Aislamiento vial	4.469,09	
AREA NETA URBANIZABLE		**1.838,15**
AREA CESIONES (25%)		**562,49**
TOTAL EQUIPAMIENTO		**250,00**
Escala Local 2% Requerido (36.76m²)	139.71	
Escala Ciudad 6% Requerido (110.29m²)	110,29	
TOTAL VERDES		**312,49**
Escala Local 7% Requerido (128.67m²)	128.67	

Escala Ciudad 10% Requerido (183.82m²)	183,82	
AREA ÚTIL		**1.275,66**

Índice de Ocupación (exigido: 0.7)	0.70
Índice de Construcción (Permitido Libre con Plusvalia)	Libre con Plusvalia

Número de Unidades Inmobiliarias – Locales Comerciales	8

Parágrafo 1.- El titular de la presente licencia, será el responsable de que se respete el área libre de afectación vial de 4.469,09 m², demarcados en planos, en forma simultánea con la ejecución del proyecto aquí autorizado, so pena de la aplicación de las sanciones de Ley por parte de las autoridades competentes.

Parágrafo 2. - La urbanización tendrá las siguientes características:

- Tipo: Comercio.
- Cesiones: 25%

Zonas Verdes: Ciudad: 183.82m² - en terreno-.
Local: 128.67m² - en terreno-.

Equipamiento: Ciudad 110,29m² -en terreno-.
Local: 139.71m² - en terreno-.

- Perfiles de vías:

Vía	Andén	Calzada	Separador	Calzada	Andén	Antejardín
Calle 19 entre Carrera 8 y Quebrada Chipalo -Acuerdo 009 de 2002-	4.50	9.00	3.00	9.00	4.50	30.00
TOTAL	**30.00**					

Vía	Andén	Calzada	Andén	Antejardín
Carrera 9 y Calle 21 -según consolidación de manzana-	2.70	7.00	2.70	30.00
TOTAL	**12.40**			

Artículo 4.- El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de qué trata el artículo 3 de la presente resolución será el Arquitecto **HECTOR DIAZ MOLANO** con Matrícula Profesional No. 17700-08469, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables.

Artículo 5.- Otorgar a las Sociedades **MACA CIM MONTREAL S.A.S.** con NIT. 901.814.337 representada legalmente por **HECTOR DIAZ MOLANO** con C.C. 10.239.534 y **MACA CONSTRUCCIONES S.A.S** con NIT. 900.596.210, representada legalmente por **LUZ NELLY AMADO FRANCO** con C.C. 51.637.067 *-en calidad de titulares de derecho real de dominio y Fideicomitentes-* **Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva** del proyecto denominado **"MONTREAL 1 -BLUE"**, destinado a vivienda multifamiliar -NO VIS y VIP- y **"MONTREAL 2 -GREEN"**, destinado a vivienda multifamiliar -NO VIS- incluido el **Cerramiento**; a realizar en los predios identificados como Lote 1 MTR BLUE y Lote 2 MTR GREEN *-resultante de la subdivisión aprobada en el artículo 1-* ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-*, ubicados en la **Calle 19 No. 9-80 y Carrera 9 No. 19-81 y Calle 19 No. 9-160 y Carrera 9 No. 19-145** en la ciudad de Ibagué, de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta MARIA ALEJANDRA DIAZ AMADO con Matrícula Profesional No. A41292018-1110559489, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDIMEDOME con Matrícula Profesional No. 25202-10824, estudio de suelos del Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matrícula Profesional No. 25202-27735 y Revisión Independiente de los Diseños Estructurales realizada por el Ingeniero Civil JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matrícula Profesional No. 70202-166166, distribuidos así:

1) **Lote 1 MTR BLUE "MONTREAL 1 -BLUE"**, destinado a vivienda multifamiliar NO VIS y VIP, conformado por dos (2) torres -Torres 1 y 2A- para vivienda NO VIS; Una (1) Torre -Torre 2B- para vivienda VIP, Torre de Parqueaderos y zonas comunales, **en un área total construida de 39.775,96m²**; distribuidas: **Torre 1**, con catorce (14) pisos, sótano y acceso a la cubierta -terraza-, en un área construida de 12.439,84 m²; **TORRE 2A**, con catorce (14) pisos y acceso a la cubierta -terraza-, en un área construida de 10.226.05m²; **TORRE 2B**, con trece (13) pisos, sótano y acceso a la cubierta -terraza-, en un área construida de 7.843,68m²; **TORRE DE PARQUEADEROS**, en cuatro (4) pisos con cuatro (4) sótanos en un área construida de 9.266,39m²; con doscientos noventa y dos (292) apartamentos, de los cuales ciento noventa y seis (196) apartamentos son NO VIS y noventa y seis (96) apartamentos VIP; **Parqueaderos para vivienda NO VIS:** doscientos ochenta y tres (283) parqueaderos vehiculares privados, incluidos cuatro (4) para personas con movilidad reducida; veintinueve (29) parqueaderos vehiculares de visitantes, incluido uno (1) para personas con movilidad reducida; siete (7) privados para motos, cuatro (4) de visitantes, sesenta (60) parqueaderos privados para bicicletas y seis (6) de visitantes para bicicletas; **Parqueaderos para vivienda VIP:** once (11) parqueaderos vehiculares privados, incluidos uno (1) para personas con movilidad reducida; nueve (9) parqueaderos vehiculares de visitantes, incluido uno (1)

para personas con movilidad reducida; doce (12) privados para motos, cinco (5) de visitantes, dos (2) parqueaderos privados para bicicletas y dos (2) de visitantes para bicicletas; Equipamientos comunal privado en un área de 5.454,99m2; un índice de ocupación de 0.47 y **Cerramiento, en una longitud de 285.29ml.** El proyecto está ubicado -en el predio identificado como Lote 1 MTR BLUE -*resultante de la subdivisión aprobada en el artículo 1-* ubicado -*de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-*, ubicados en la **Calle 19 No. 9-80 y Carrera 9 No. 19-81 y Calle 19 No. 9-160 y Carrera 9 No. 19-145** en la ciudad de Ibagué, con un área útil de 6,647.38m², incluida un área de antejardín de 204.21 m².

Parágrafo 1.- El titular de la presente licencia, será el responsable de que se respete el área libre de afectación vial de 647.12m², demarcados en planos, en forma simultánea con la ejecución del proyecto aquí autorizado, so pena de la aplicación de las sanciones de Ley por parte de las autoridades competentes.

Parágrafo 2.- Que según lo establecido en el Articulo 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 3.- 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 serán los apartamentos 1401, 1402 y 1403-*de acuerdo con el plano 040 de 70, Apartamento tipo 1, 2 y 3, de la Torre 2A-*.

2) **Lote 2 MTR GREEN "MONTREAL 2 -GREEN"**, destinado a vivienda multifamiliar NO VIS, conformado por tres (3) torres -Torres 1, 2A y 2B- para vivienda NO VIS, Torre de parqueaderos y zonas comunales, **en un área total construida de 39.129,45m²**; distribuidas: **Torre 1**, con catorce (14) pisos y acceso a la cubierta -terraza-, en un área construida de 11.994,84 m²; **Torre 2A**, con catorce (14) pisos y acceso a la cubierta -terraza-, en un área construida de 10.226,05m²; **Torre 2B**, con trece (13) pisos, sótano y acceso a la cubierta -terraza-, en un área construida de 7.843,68m²; **TORRE DE PARQUEADEROS**, en un (1) piso con cuatro (4) sótanos en un área construida de 9.064,88m²; con trescientos diecinueve (319) apartamentos; **Parqueaderos para vivienda NO VIS:** trescientos treinta y tres (333) parqueaderos vehiculares privados, incluidos siete (7) para personas con movilidad reducida; cuarenta (40) parqueaderos vehiculares de visitantes, incluido uno (1) para personas con movilidad reducida; dieciséis (16) privados para motos, ocho (8) de visitantes, sesenta y siete (67) parqueaderos privados para bicicletas y ocho (8) de visitantes para bicicletas; Equipamiento comunal privado en un área de 6,048.82 m², con área futuro desarrollo para la Piscina y Salón social, baños piscina y atención bañistas; un índice de ocupación de 0.36 y **Cerramiento, en una longitud de 278.85ml.** El proyecto está ubicado -en el predio identificado como Lote 2 MTR GREEN -*resultante de la subdivisión aprobada en el artículo 1-* ubicado -*de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-*, ubicados en la **Calle 19 No. 9-80 y Carrera 9 No. 19-81 y Calle 19 No. 9-160 y Carrera 9 No. 19-145** en la ciudad de Ibagué, con un área útil de 6,425.94 m², incluida un área de antejardín de 407.71 m².

Parágrafo 1.- 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 serán los apartamentos 1401, 1402, 1403 y 1404, - de acuerdo con el plano 070 de 70, Apartamento tipo 1, 2 y 3, de la Torre 2A-.

Parágrafo 2.- El titular de la presente licencia, será el responsable de que se respete el área libre de afectación vial de 245.16m², demarcados en planos, en forma simultánea con la ejecución del proyecto aquí autorizado, so pena de la aplicación de las sanciones de Ley por parte de las autoridades competentes.

Artículo 6.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento de que trata el artículo 5 de la presente resolución será el Arquitecto HECTOR DIAZ MOLANO con Matrícula Profesional No. 17700-08469, 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 7.- La licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento 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 8.- Autorizar a Sociedades **MACA CIM MONTREAL S.A.S.** con NIT. 901.814.337 representada legalmente por **HECTOR DIAZ MOLANO** con C.C. 10.239.534 y **MACA CONSTRUCCIONES S.A.S** con NIT. 900.596.210, representada legalmente por **LUZ NELLY AMADO FRANCO** con C.C. 51.637.067 -*en calidad de titulares de derecho real de dominio y Fideicomitentes-*, para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas, del proyecto denominado **"MONTREAL 1 -BLUE"**. El proyecto está ubicado -en el predio identificado como Lote 1 MTR BLUE -*resultante de la subdivisión aprobada en el artículo 1-* ubicado -*de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-*, ubicados en la **Calle 19 No. 9-80 y Carrera 9 No. 19-81 y Calle 19 No. 9-160 y Carrera 9 No. 19-145** en la ciudad de Ibagué, con un área útil de 6,647.38m², incluida un área de antejardín de 204.21 m²; de acuerdo con los planos arquitectónicos elaborados por la Arquitecta MARIA ALEJANDRA DIAZ AMADO con Matrícula Profesional No. A41292018-1110559489,

diseño estructural con sus memorias de cálculo elaborados por el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDIMEDOME con Matricula Profesional No. 25202-10824, planos de sistema eléctrico realizado por el Ingeniero Electricista HECTOR AUGUSTO HINCAPIE JIMENEZ con Matricula Profesional No. 17205-19906, diseño hidráulico realizado por el Ingeniero Civil HUGO ANDRES MORALES CALDERON con Matricula Profesional No. 63202-093374, estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735.

Parágrafo 1. - Los planos (*arquitectónicos, técnicos y estructurales (3)*) y memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo harán parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 2. - La aprobación de piscinas de que trata el presente artículo, cobija únicamente la piscina del proyecto MONTREAL 1 -BLUE. La piscina proyectada en MONTREAL 2 -GREEN, señalada como área de futuro desarrollo en el artículo 5, no se aprueba en la presente resolución, 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 9.- La aprobación de piscinas de que tata el artículo 8 tendrá una vigencia de dieciocho (18) meses plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 12 numeral 10 Parágrafo 3 del Decreto 1203 de 2017.

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) Conservar y/o respetar la continuidad y homogeneidad de los elementos o componentes del perfil de la vía con la que linda el predio o inmueble objeto del presente acto administrativo, en los términos que disponga la normatividad local al respecto
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) Cumplir con lo establecido para el Programa de Arqueología Preventiva de acuerdo con el parágrafo 4, artículo 55 de Decreto 763 de 2009, "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material".
m) 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.
n) 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.
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) 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.

q) 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.

r) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.

s) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.

t) Para dar cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, los titulares de la presente resolución trasladan la obligación de destinación de suelo para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) correspondiente al Lote 1 MONTREAL BLUE, en un área útil de 672,18 m², al predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-70873, de conformidad con la licencia de urbanización aprobada mediante Resolución No. 73001-2-25-0454, expedida por la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué. Así mismo, la obligación correspondiente al Lote 2 MONTREAL GREEN, en un área útil de 1.617,05 m², se traslada al Lote 1 MONTREAL BLUE. Los titulares deberán informar por escrito estos traslados a la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué y a la Curaduría Urbana No. 2 del mismo municipio, para efectos del control y seguimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

u) 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 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.

v) Cumplir con lo establecido en la demarcación de las normas urbanísticas del plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-129320 del 22 de diciembre 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".

w) 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*".

x) 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.

y) 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.

z) 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.

aa) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente

bb) 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.

cc) Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0194 del 11 de abril de 2025 "Por medio de la cual se definen los parámetros y Lineamientos de construcción sostenible, se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones, se sustituye la Resolución 0549 del 2015 y se dictan otras disposiciones", 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".

dd) 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.

ee) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

ff) 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.

gg) 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.

hh) 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.

ii) Cumplir con la norma técnica RETIE

jj) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.

kk) Ejecutar la intervención del terreno destinado a la piscina de MONTREAL 1 - BLUE de conformidad con los planos arquitectónicos, el diseño estructural y sus memorias de cálculo, los planos del sistema eléctrico, el diseño hidráulico y el estudio de suelos aprobados en el artículo 20 de la presente resolución.

ll) Cumplir con las normas técnicas y de seguridad vigentes aplicables a piscinas, entre ellas la Ley 1209 de 2008 y sus decretos reglamentarios, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

mm) Cumplir con las disposiciones de la norma de construcción sismo resistente NSR-10 en lo relacionado con la estructura de la piscina, y con la norma técnica RETIE en lo relacionado con las instalaciones eléctricas aprobadas.

Artículo 11.- 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 12.- 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 13.- 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.

Artículo 14.- 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 15.- Los planos (subdivisión (2), urbanísticos (3) y arquitectónicos (65), estructurales y de elementos No Estructurales (366)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 16.- 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 17.- 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 18.- 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 19.- 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 diecisiete (17) días del mes de junio de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué