

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 73001-1-25-0274
(Junio 06 de 2025)

Por la cual 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 y

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar a **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS**, con NIT 900.180.976 por medio de su representante legal **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, **Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva** del proyecto denominado Conjunto Residencial **"TORINO"**, -Etapas 1 al 5-, destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social; conformado por cinco (5) torres en doce (12) pisos con cubierta en placa, en un área de 30.854,65 m² y **Zonas Comunes**, -portería, subestación eléctrica y cuarto de basuras, cuarto de instrumentación sísmica, cuarto de bombas, tanque de agua, salón comunal piscina, cuarto bombas piscina, salón comunal bienestar, salón disponible- en un área de 769.25m², **para un área total construida de 31.623,90m²**, índice de ocupación de 0.20, índice de construcción de 1.66; con ocho (8) apartamentos por piso, para un total de cuatrocientos ochenta (480) apartamentos; cuatrocientos ochenta (480) parqueaderos vehiculares, de los cuales cuatrocientos dos (402) son residentes, incluidos cuatro (4) para personas con movilidad reducida; setenta y ocho (78) de visitantes; cincuenta y uno (51) parqueaderos para motos, de los cuales treinta y uno (31) son residentes y veinte (20) de visitantes; y cuarenta y dos (42) cupos para bicicletas; y **Cerramiento**, en una longitud de 513.15ml. El proyecto se encuentra ubicado en el predio identificado como Lote 19 A Residencial VIS Hacienda Santa Cruz en la ciudad de Ibagué, con un área útil de 16.444,02m², un área para zonas verdes de 3.383,75m²; predio identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-291364 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000**, de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto CAMILO SANTAMARIA GAMBOA con Matrícula Profesional No. 25700-26533, diseño estructural con sus memorias de cálculo, -para las Torres de apartamentos, salón múltiple, tanque, edificio subestación eléctrica y cuarto de basuras, portería y administración, salón disponible-, elaborados por el Ingeniero Civil WILSON ELECTO MORENO BERMUDEZ con Matrícula Profesional No. 25202-27284; diseño estructural con sus memorias de cálculo, -para el salón comunal- elaborados por el Ingeniero Civil MANUEL FELIPE PINEDA ROJAS con Matrícula Profesional No. 25202-262245, diseño de los elementos No estructurales realizado por el Ingeniero Civil CAMILO ANDRES GOMEZ DUQUE con Matrícula Profesional No. 25202-226779, Revisor Estructural Independiente el Ingeniero Civil JUAN JACOBO PINILLA RODRIGUEZ con Matrícula Profesional No. 25202-142095 y estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matrícula Profesional No. 25202-20489.

Parágrafo 1- Las Etapas de desarrollo del Conjunto Residencial **"TORINO"**, están conformadas:

ETAPA 1	
Área Útil del Lote	5.090,07 m²
Apartamentos por piso	8
Número de pisos por torre	12
Unidades de vivienda por Torre	96
Unidades de Vivienda PMR	1
Total Parqueaderos Vehiculares	167 unidades
Parqueaderos de Residentes	129
Parqueaderos de Visitantes	38
Parqueaderos Discapacitados -incluidos en los parqueaderos residentes-	3
Total Parqueaderos Motos	20
Parqueaderos de Residentes	6
Parqueaderos de Visitantes	14
Parqueaderos Bicicletas	20
Área Total Construida Torre 1	6.170,93 m²
Portería	97.57 m ²
Subestación y Cuarto de basuras	87.74 m ²
Cuarto de Bombas y tanque de agua	275.19 m ²
Salón disponible	50.00 m ²



TOTAL CONSTRUIDO	6.681,43m²
Zonas verdes	887,92m ²

ETAPA 2	
Área Útil del Lote	2.716,09m²
Apartamentos por piso	8
Número de pisos por torre	12
Unidades de vivienda por Torre	96
Unidades de Vivienda PMR	1
Total Parqueaderos Vehiculares	64 unidades
Parqueaderos de Residentes	64
Área Total Construida Torre 2	6.170,93 m²
Salón Comunal Piscina	113,49 m ²
Cuarto bombas piscina	22,61 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	6.307,03m²
Zonas verdes	544,22m ²

ETAPA 3	
Área Útil del Lote	3.835,60m²
Apartamentos por piso	8
Número de pisos por torre	12
Unidades de vivienda por Torre	96
Unidades de Vivienda PMR	1
Total Parqueaderos Vehiculares	125 unidades
Parqueaderos de Residentes	89
Parqueaderos de Visitantes	36
Parqueaderos Discapacitados -incluidos en los parqueaderos privados-	1
Total Parqueaderos Motos	31
Parqueaderos de Residentes	25
Parqueaderos de Visitantes	6
Parqueaderos Bicicletas	22
Área Total Construida Torre 3	6.170,93 m²
Salón Comunal Bienestar	119,87m ²
TOTAL CONSTRUIDO	6.290,80m²
Zonas verdes	640,82m ²

ETAPA 4	
Área Útil del Lote	2.486,38m²
Apartamentos por piso	8
Número de pisos por torre	12
Unidades de vivienda por Torre	96
Unidades de Vivienda PMR	1
Total Parqueaderos Vehiculares	77 unidades
Parqueaderos de Residentes	77
Área Total Construida Torre 4	6.170,93 m²
TOTAL CONSTRUIDO	6.170,93 m²
Zonas verdes	467,14 m ²

ETAPA 5	
Área Útil del Lote	2.315,88m²
Apartamentos por piso	8
Número de pisos por torre	12
Unidades de vivienda por Torre	96
Unidades de Vivienda PMR	1
Total Parqueaderos Vehiculares	47 unidades
Parqueaderos de Residentes	43
Parqueaderos de Visitantes	4
Área Total Construida Torre 5	6.170,93 m²
Cuarto de Instrumentación Sísmica	2,78 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	6.173,71 m²
Zonas Verdes	843,65 m ²

Parágrafo 2.- 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 3.- Que según lo establecido en el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo 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, se destinan cinco (5) apartamentos con estas características de diseño, los cuales se encuentran ubicados en el primer piso - apartamentos 103- de las Torres 1, 2, 3, 4 y 5.

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.

Artículo 2.- La licencia de construcción, en las modalidades de obra nueva y cerramiento de que trata el artículo primero de la presente resolución, 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 3.- Autorizar a la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS**, con NIT 900.180.976 por medio de su representante legal **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, la construcción de las piscinas del proyecto denominado "Conjunto Residencial TORINO". El proyecto se encuentra ubicado en el predio identificado como Lote 19 A Residencial VIS Hacienda Santa Cruz en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-291364 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000**; de acuerdo con los planos arquitectónicos elaborados por el Arquitecto CAMILO SANTAMARIA GAMBOA con Matrícula Profesional No. 25700-26533, diseño estructural con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil Ingeniero Civil WILSON ELECTO MORENO BERMUDEZ con Matrícula Profesional No. 25202-27284, planos de sistemas eléctricos y diseño hidráulico realizados por el Ingeniero DANIEL NICOLAS ROZO MORALES con Matrícula Profesional 25260167012.

Parágrafo 1.- La autorización de que trata el presente artículo 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 4.- Los planos (arquitectónicos (29), técnicos -piscinas- (6), estructurales y de elementos No Estructurales (69)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 5.- 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 6.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto JAIME ANDRES CABRERA MORALES con Matrícula Profesional No. A25232001-79951238, 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 7.- 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 remplazará 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) 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".
- w) 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.
- x) Construir la(s) piscina(s) objeto de la presente licencia bajo los diseños establecidos en los planos que hacen parte integral de la misma y demás normas de seguridad para piscinas establecidas en la Ley 1209 de 2008, su decreto reglamentario No. 0554 del 27 de marzo de 2015 y a 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 8.- 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 9.- 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 10.- 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 11.- 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 12.- 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 seis (06) días del mes de junio de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagu