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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S con NIT. 900.180.976 por medio de su representante legal JULIA AURORA RAMÍREZ LUNA con C.C. 65.755.397, radicó bajo el No. 73001-1-24-0480 del 31 de diciembre de 2024, solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva, de una edificación en tres pisos, sótano y cubierta en teja, destinada a comercio y/o servicios, con un área total a construir de 2.465,89m², a realizar en el predio identificado como Lote 8 B Residencial Sub Etapa 11 Santa Cruz en la ciudad de Ibagué, con un área de útil de 2.251,24m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-261818 y ficha catastral 01-01-0002-0530-000.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2510065 del 09 de enero de 2025, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, haciéndose presente los RESIDENTES HACIENDA SANTA CRUZ, por medio de escrito radicado bajo el No. 2510701 del 18 de febrero de 2025, en el cual presentan oposición a la solicitud presentada por la sociedad Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S., en los siguientes términos:

*"...Por medio del presente escrito manifestamos nuestra **oposición total** y presentamos formalmente objeción a la aprobación de la mencionada licencia con base en las siguientes razones:*

1. ***Impacto ambiental:***
   *En el lote propuesto para la construcción se encuentran **tres árboles de aproximadamente 20 años de edad**, que representan un ecosistema vital para la fauna del sector, incluyendo ardillas y diversas especies de aves. Estos árboles se encuentran en excelente estado y su tala inevitable, de aprobarse el proyecto, generará un grave impacto ambiental. Solicitamos de manera enfática que las **autoridades ambientales competentes intervengan** y se aseguren de no autorizar ninguna tala en este lugar.*

2. ***Impacto urbanístico y social:***
   *Frente al lote objeto de la licencia se ubica un conjunto residencial cuyos residentes no fueron advertidos por la constructora Amarilo acerca de la posibilidad de la construcción de un mall comercial en este espacio. La edificación proyectada **bloqueará la vista** de cinco torres de apartamentos, causando un impacto negativo en la calidad de vida de los residentes, además de una probable **desvalorización económica** de los inmuebles.*

*La presencia de locales comerciales generará **ruido, suciedad e inseguridad**, afectando la tranquilidad y armonía del sector.*

*Por lo expuesto, reiteramos nuestra **oposición rotunda** a cualquier construcción que implique la tala de árboles ubicados en este lote, así como a proyectos que vulneren el entorno ambiental, social y urbanístico del sector.*

Agradecemos su atención y solicitamos que este oficio sea considerado dentro del proceso de evaluación de la mencionada solicitud".

Que mediante oficio No. 25100728 del 03 de marzo de 2025, este despacho dio respuesta al escrito presentado por los RESIDENTES HACIENDA SANTA CRUZ, en los siguientes términos:

"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia atentamente se da respuesta, indicando lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 16 de la ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.", respecto a los requisitos que debe cumplir toda petición, así: "2. Los nombres y apellidos completos del solicitante y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación de su documento de identidad y de la dirección donde recibirá correspondencia. El peticionario podrá agregar el número de fax o la dirección electrónica. Si el peticionario es una persona privada que deba estar inscrita en el registro mercantil, estará obligada a indicar su dirección electrónica."

De lo anterior se colige, que la petición y/o comunicación radicada por parte de "Residentes de Hacienda Santa Cruz", no satisface o cumple con lo dispuesto por la disposición legal antes citada, pues no se refieren nombres y apellidos del solicitante o su representante y/o apoderado, en su lugar se alude en abstracto la denominación antes citada, la cual no corresponde a una persona –natural o juridica-

Ahora bien, una vez revisada nuestra base con la información suministrada, se evidencia que la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para edificación de uso comercio y/o servicios en tres pisos, radicada con N° 73001-1-24-0480 del 31-12-2024 por parte de Inversiones Santa Cruz S.A.S, actualmente se encuentra, corriendo los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 -Acta de observaciones y correcciones.- del decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", plazo con el que cuenta el solicitante, para acopiar respuesta a las observaciones planteadas por este despacho.

Por otro lado, es pertinente indicar la naturaleza juridica del Curador Urbano, para tales efectos se tiene lo dispuesto en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, en donde se indica que es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción –en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planimétrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

*Por tal razón, el Curador Urbano es un **OPERADOR DE NORMA** que actúa con sujeción de las normas urbanísticas, que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.*

*Ahora bien, se manifiesta que el Curador Urbano **NO EJERCE NINGÚN TIPO DE CONTROL, VIGILANCIA Y/O VISITAS DE INSPECCIÓN, A FIN DE VERIFICAR**, calificar y/o cuantificar eventuales o presuntos daños, perjuicios **ambientales** o patrimoniales, a inmuebles privados y/o zonas comunes de una copropiedad, elementos constitutivos de espacio público, redes de acueducto y alcantarillado o eléctricas, con ocasión a la ejecución de determinada obra que cuente o no con licencia, ni constatar eventuales perjuicios a la integridad física de los vecinos colindantes o terceros, ni ordenar realizar mediciones de linderos, cabidas y área por parte de este despacho al predio objeto del trámite o vecinos al mismo; como tampoco realizar seguimientos a la ejecución de la obra con el fin de constatar que la misma se esté o se haya llevado a cabo de conformidad a lo aprobado en la licencia, ni mucho menos conminar o exhortar la realización de acuerdo entre las partes presuntamente afectadas con la realización de la actividad constructiva, establecer y/o hacer cumplir los horarios de construcción que se refieren en la ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.", así mismo, es pertinente que el Curador Urbano no posee la facultad o competencia de realizar intervenciones o suspensiones de una determinada obra, pues para tales fines, existen autoridades de policía –inspecciones de policía- adscritas a la Secretaria de Gobierno del municipio de Ibagué a la cual podrá acudir –de ser así-.*

Se precisa que los procesos de construcción son de exclusivo resorte del constructor responsable y/o del titular(es) de la licencia; esto quiere decir, que serán ellos, los llamados a cumplir con todas y cada una de las medidas que permitan 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, cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD a los que hace referencia la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes y demás obligaciones inherentes a la construcción.

En consonancia con lo anterior, es preciso manifestar que de acuerdo con el Plan Parcial Santa Cruz 1, adoptado por el decreto municipal No 1000-0224 del 17-04-2018, establece que los predios que hacen parte de este plan, tienen la posibilidad de desarrollar usos comerciales y de servicios.

Por otro lado, se informa que respecto a las posibles afectaciones, aludidas en la comunicación tales como, el ruido, suciedad, inseguridad, "bloqueo de vista" y desvalorización, no son del objeto de estudio o resorte por parte de este despacho, pues corresponden a apreciaciones subjetivas y futuras. No obstante, en lo que respecta a la posible tala de árboles, corresponderá al titular de la licencia –en caso de aprobarse-, tramitar los respectivos permisos o autorizaciones ante la autoridad competente – de ser así- para llevar a cabo tal actividad.

Adicionalmente es pertinente traer a colación lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.2.2.2 del decreto 1077 de 2015, en lo que respecta a la intervención de terceros, en los siguientes términos:

> *"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de terceros. Toda* ***persona*** *interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.*
>
> *PARÁGRAFO. La solicitud de constitución en parte deberán presentarse por escrito, bien sea de manera presencial o a través de medios electrónicos, y deberá contener las objeciones y observaciones sobre la expedición de la licencia, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud."*

Claro lo antes citado, para que una persona – natural y/o juridica- pueda considerarse como tercero interviniente dentro del trámite de licencia, deberá cumplir con los presupuestos consignados en el citado artículo, por lo tanto y en consonancia con lo dispuesto en el numeral 2 de artículo 16 de la ley 1437 de 2011, el solicitante u opositor "Residentes de hacienda Santa Cruz", no satisface los requisitos para ostentar tal calidad de tercero interviniente o parte.

Por último, se informa que podrá observar y/o revisar los documentos que hacen parte integral de la solicitud en el despacho del Curador Urbano Uno, para tales efectos podrá acercase a las instalaciones –con cita previa- para que compañía de los profesionales que integran esta Curaduría puedan resolver sus dudas en inquietudes".

Que el solicitante, mediante escrito radicado bajo el No. 2510335 del 27 de enero de 2025, adiciona a la solicitud, la MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE del proyecto urbanístico revalidado mediante resolución No. 73001-1-23-0075 del 13 de febrero de 2023, en cuanto al cambio del uso del Lote 8 B Residencial, de Residencial a Comercio y/o Servicios, para un área a modificar de 2.251,24 m².

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, en procura que éstos, si

lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-19-0087 del 15 de febrero de 2019, otorgó aprobación al Proyecto Urbanístico General "SANTA CRUZ -1", para adelantar en el denominado Lote CANO FAJARDO, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-255972 y ficha catastral 00-01-0002-0530-000 y 00-01-0002-0529-000, el desarrollo de doce (12) etapas, destinadas a uso residencial (VIS, VIP y NO VIS), Institucional y Comercio Especial, con sus correspondientes áreas de cesión, y dentro del mismo acto administrativo otorgó licencia, para ejecutar la construcción de las obras de urbanismo de las Etapas 1, 2, 5 y 11, destinadas a vivienda (VIS, VIP y NO VIS) e Institucional, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de 179,605.90 m², a desarrollar en el denominado Lote CANO FAJARDO -Lotes 9, 5, 6, 10 y 8-, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-255972 y ficha catastral 00-01-0002-0530-000 y 00-01-0002-0529-000.

Que Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-23-0075 del 13 de febrero de 2023 REVALIDÓ la licencia de urbanización otorgada mediante resolución No. 73001-1-19-0087 del 15 de febrero de 2019.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-25-0051 del 23 de enero de 2025, PRORROGÓ por el término de doce (12) meses, -a partir del 23 de febrero de 2025- el plazo de la licencia de revalidación otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-23-0075 del 13 de febrero de 2023, con el fin de culminar las obras de urbanismo de las Etapas 1, 2, 5 y 11, destinadas a vivienda (VIS, VIP y NO VIS) e Institucional, con sus correspondientes áreas de cesión, en el denominado Lote CANO FAJARDO -Lotes 9, 5, 6, 10 y 8-, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 25100423, enviada por correo electrónico el 12 de febrero de 2025.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2511264 del 27 de marzo de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-25-0219 del 27 de marzo de 2025, es decir hasta el 21 de abril de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2511594 del 21 de abril de 2025, presentó las correcciones a la solicitud.

Que el parágrafo uno del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto del Decreto 1077 de 2015 –Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Art. 6°-, establece que: "*Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones y revalidaciones.*", y a continuación define: "*…Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública…*"
Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".

Que el solicitante, presentó Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios D.S.H. 019 con fecha 26 de marzo de 2025, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede la disponibilidad de servicios para veinte (20) locales comerciales, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó Factibilidad de servicio de energía No. 202503084 con fecha 19 de marzo de 2025, emanada de la CELSIA., para 22 unidades comerciales, con vigencia de 12 meses.

Que la edificación proyectada está destinada a comercio y/o servicios de cobertura local el cual, según la norma aplicable en concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 823 de 2014, normas complementarias -Acuerdo 009 de 2002- y matriz de usos artículo 38 del Decreto 0224 de 2018, "*Por medio de la cual se adopta el Plan Parcial de Expansión urbana Santa Cruz 1*", es compatible con el uso principal del sector, Residencial secundario.

Que el constructor responsable del proyecto manifiesta que la construcción objeto del presente trámite cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en la norma RETIE, dando cumplimiento a la Resolución No. 40117 del 02 de abril de 2024, emanada del Ministerio de Minas y Energía.

Que el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDYME - DOME con Matricula Profesional No. 25202-10824, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Diseño Estructural de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Y en consecuencia asume la responsabilidad referente al DISEÑO ESTRUCTURAL y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del diseño.

Que el Ingeniero Civil JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matricula Profesional No. 70202-166166, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que el proyecto *"fue estudiado y revisado EN SU TOTALIDAD y cumple con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en los siguientes aspectos:*

- *Avaluó de cargas utilizado.*
- *Definición de los parámetros de diseño sísmico.*
- *Procedimiento de análisis estructural empleado.*
- *Verificación de derivas y deflexiones verticales de la estructura.*
- *Procedimientos de diseño de los miembros estructurales.*
- *Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.*
- *Revisión Planos Estructurales.*
- *Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción.*
- *Seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico".*

En conclusión, el proyecto cumple a cabalidad con la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, el Reglamento NSR-10 y la Resolución No. 0017 de 2017.

Así mismo declaro que no me encuentro sujeto en alguna de las incompatibilidades establecidas en el Art. 14 de la Ley 1796 de 2016".

Que el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio Geotécnico de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTECNICO O DE SUELOS y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano, ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

Que en el diseño estructural de la edificación el profesional responsable se ciñe a las exigencias de la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010 y a las recomendaciones respectivas del estudio de suelos.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

Que revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio objeto del presente trámite no está afectado por fuente hídrica alguna.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias -Acuerdo 009 de 2002-, y a la resolución No. 73001-1-19-0087 del 15 de febrero de 2019 "*Por la cual se otorga aprobación al Proyecto Urbanístico General y se concede una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo*", expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio No. 25101908 del 21 de mayo de 2025, el Curador Urbano Uno emitió pronunciamiento de viabilidad, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del decreto 1077 de 2015, el cual fue debidamente comunicado a la titular entregada el 28 de mayo de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que con radicado No. 2512414 del 09 de junio de 2025, el solicitante presentó la factura No. 2257758082 del 05 de junio de 2025, cancelada en el Banco de Davivienda el 06 de junio de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a la obra nueva de 2.465,89m², en estrato 6.

Que en virtud de lo anterior, al imperio de la ley y en cumplimiento al ordenamiento jurídico, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar aprobación a **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS.**, con NIT. 900.180.976, representada legalmente por **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, para adelantar la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** del proyecto urbanístico **REVALIDADO mediante resolución No. 73001-1-23-0075 del 13 de febrero de 2023,** en cuanto al cambio del uso del Lote 8 B Residencial, "*de Residencial a* ***COMERCIO Y/O SERVICIOS***"; para un área a modificar de 2.251,24 m²; predio identificado como Lote 8 B Residencial Sub Etapa 11 Santa Cruz en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-261818 y ficha catastral 01-01-0002-0530-000;** de acuerdo con el plano del proyecto inicialmente diseñado por el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ con Matrícula Profesional No. 25700-15353, modificado por la Arquitecta JULIA AURORA RAMIREZ LUNA con Matrícula Profesional No. 25700-61658.

Parágrafo 1.- El plano urbanístico (1) aprobado hace parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 2.- La presente MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE, no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-23-0075 del 13 de febrero de 2023, la cual fue prorrogada mediante resolución No. 73001-1-25-0051 del 23 de enero de 2025.

Artículo 2.- Otorgar a **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS.**, con NIT. 900.180.976, representada legalmente por **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva** de una edificación en tres pisos con sótano y cubierta en teja, destinada a comercio

y/o servicios, con un área total a construir de 2.465,89m², con veinte (20) locales comerciales; treinta (30) parqueaderos privados, dos (2) de visitantes, incluido uno (1) para personas con movilidad reducida; un (1) parqueadero de carga y diez (10) de bicicletas; un índice de ocupación del 0.47, índice de construcción 0.81. El proyecto se encuentra ubicado en el predio identificado como Lote 8 B Residencial Sub Etapa 11 Santa Cruz en la ciudad de Ibagué, con un área útil de 2.251,24m², un área equipamiento de 1.063,29m²; predio identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-261818 y ficha catastral 01-01-0002-0530-000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto CARLOS ALBERTO BARRETO GUERRERO con Matrícula Profesional No. A25011999-79779100, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDYME - DOME con Matricula Profesional No. 25202-10824, Revisor Independiente de los Diseños Estructurales el Ingeniero Civil JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matricula Profesional No. 70202-166166 y estudio de suelos del Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, **con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano, en cuanto a indicar los índices de ocupación 0.47 y construcción 0.81 propuesto, e indicar que el parqueadero (1) para personas con movilidad reducida está incluido en los de visitantes.**-Plano 02 de 7-.

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.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y los planos aprobados mediante la misma, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo 3.- Los planos (arquitectónicos (6), estructurales y de elementos No Estructurales (22)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

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".

Artículo 3.- La licencia de construcción, en la modalidad de obra nueva de que trata el artículo segundo 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 4.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será la Arquitecta JULIA AURORA RAMIREZ LUNA con Matrícula Profesional No. 25700-61658, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 5.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2353 de diciembre 03 de 2015.
b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
c) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD" a los que hace referencia la Resolución 0472 del 05 de marzo del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituta, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

e) Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

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

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

h) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

i) Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

j) Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

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

m) Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

n) Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015 "*Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los paramentos y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones*", expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cuanto a los porcentajes de ahorro en agua y energía, y la aplicación de las medidas de construcción sostenible, adoptada a su vez por el Decreto No. 1000-1124 del 18 de noviembre del 2019 "*Por el cual se reglamentan los criterios de construcción sostenible en el municipio de Ibagué*".

o) Cumplir con la norma técnica RETIE.

p) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.

q) Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

r) Instalar un aviso con dimensiones mínimas de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción. Si las obras se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En el aviso se deberá identificar la clase de licencia, el número de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la licencia, el tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se debe instalar antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros y deberá permanecer todo el tiempo que dure la obra.

s) Mantener libre el Espacio Público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.

t) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que 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) Adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

Artículo 6.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la licencia o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 926 de 2010 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 7.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 8.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido en la ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

Artículo 9.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación y/o publicación correspondiente.

Artículo 10.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva 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 dieciséis (16) días del mes de junio de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 18 JUN 2025, hora 8:00 a.m. se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

Los notificados

JULIA AURORA RAMIREZ LUNA
C.C. 65.755.397
Representante Legal INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS.

El notificador

SHAROLL VALENTINA FORERO VILLANUEVA

RESIDENTES HACIENDA SANTA CRUZ
Terceros

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador-Curaduría Urbana Uno de Ibagué

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE
Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
NIT. 93.361.855-7

Que el día 09 JUL 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 09 JUL 2025

FIRMA: _____