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 DANIEL FELIPE MORENO MONTALVO con C.C. 1.110.476.933, en calidad de apoderado de INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS, radicó bajo el No. 73001-1-24-0370 del 07 de octubre de 2024, solicitud de 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 y zonas comunales; en un área total a construir de 31.623,90m² y Cerramiento, en una longitud de 513.15ml., incluida la aprobación de piscinas; a realizar en el predio identificado como Lote 19 A Residencial VIS Hacienda Santa Cruz en la ciudad de Ibagué, con un área de útil de 16.444,02m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-291364 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-291364 del 24 de septiembre de 2024, la Sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS con NIT. 900.180.976, es la propietaria del predio identificado como Lote 19 A Residencial VIS Hacienda Santa Cruz en la ciudad de Ibagué; con un área útil de 16.444,02m² y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000.

Que el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, "*Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida*", define el concepto de vivienda de interés social como "*aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)*", y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés social.

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 de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1275 del 16 de octubre de 2024, debido a la imposibilidad de comunicación con el PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio identificado como LOTE 19 B, por tratarse de "*lote vacío*", 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 solicitante, mediante radicado No. 2414499 del 15 de octubre de 2024, 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, sin que ninguno se hiciera presente.

Que el numeral 7 del Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, -modificado por el Decreto 1783 de 2021, Articulo 30 numeral 7-, Otras Actuaciones, establece la aprobación de piscinas, como "*la autorización que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas en que se verifica el cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente*".

Que de conformidad con Artículo primero del Decreto Municipal No. 1-0747 de 2010, este despacho remitió oficio No. 24104439 del 19 de noviembre de 2024, remitido mediante correo electrónico el 19 de noviembre de 2024, ante la Secretaría de Planeación Municipal, en el que informa la posibilidad de generar participación plusvalía.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 24104588, enviada por correo electrónico el 03 de diciembre de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2510209 del 17 de enero de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-25-0052 del 17 de enero de 2025, es decir hasta el 07 de febrero de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2510556 del 07 de febrero de 2025, presentó las correcciones a la solicitud.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano Uno, mediante auto No. 73001-1-25-0138 del 20 de febrero de 2025, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el veinticinco (25) de marzo de 2025.

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. 9 0708 del 30 de agosto de 2013, emanada del Ministerio de Minas y Energía.

Que el Ingeniero Civil MANUEL FELIPE PINEDA ROJAS con Matricula Profesional No. 25202-262245, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Diseño Estructural DEL SALÓN COMUNAL de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Y exime a la ciudad de cualquier perjuicio que ocasione dicho cálculo estructural.

Que el Ingeniero Civil JUAN JACOBO PINILLA RODRIGUEZ con Matricula Profesional No. 25202-142095, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que:

> *"...el alcance de la revisión efectuada a las memorias de cálculo para el diseño estructural y planos estructurales del proyecto "HACIENDA SANTA CRUZ -MZ 19 A", ubicado en la ciudad de Ibagué -Tolima, cumple con lo exigido en la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, la Resolución 0017 del 4 de diciembre de 2017 y Reglamento NSR-10.*
>
> *De igual forma, adjunto el "INFORME DE REVISION TÉCNICA INDEPENDIENTE DE DISEÑO ESTRUCTURAL" elaborado según numeral 3.6.2 de la Resolución 0017 del 4 de diciembre de 2017. También, declaro no estar sujeto a alguna de las incompatibilidades establecidas en el articulo 14 de la Ley 1796 de 2016 en mi calidad de revisor independiente responsable de este diseño".*

Que el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489, 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 revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas de seguridad establecidas 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.

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. 73001-1-22-0089 del 23 de febrero de 2022 "*Por la cual se otorga aprobación al Proyecto Urbanístico General y se concede licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo*", y resolución No. 73001-1-22-0429 del 08 de septiembre de 2022 "*Por medio de la cual se corrige y/o aclara un yerro*", y resolución No. 73001-1-24-0387 del 31 de julio de 2024 "*Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico general y se modifica una licencia de urbanización vigente*", expedidas por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio No. 25101091 del 25 de marzo 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, entregada el 01 de abril de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 25101635 remitido mediante correo electrónico el 05 de mayo de 2025.

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 2512017 del 15 de mayo de 2025, el solicitante requiere la suspensión de los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015, hasta tanto, la Secretaría de Hacienda Municipal, emite respuesta a la solicitud de exoneración y/o liquidación del Impuesto de Delineación Urbana.

Que el 15 de mayo de 2025, el Curador Urbano Uno expidió el auto No 73001-1-25-0329, por medio del cual suspende por el término de un (1) mes -contados desde la fecha-, los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015.

Que no se exigió la acreditación del pago de impuesto de delineación urbana, en cuanto a la aprobación de la piscina, considerando que la misma, no corresponde a una edificación de conformidad con lo establecido en el artículo primero del Acuerdo 010 del 19 de mayo de 2009 el cual fue reglamentado mediante Decreto 1-0344 del 09 de junio de 2009 y Modificado por el Acuerdo 0001 del 14 de febrero de 2017.

Que mediante radicado No. 2512252 del 29 de mayo de 2025, el solicitante presentó oficio 1340-2025-044109 del 23 de mayo de 2025, expedido por la directora de Rentas de la Secretaría de Hacienda, en la cual certifica que INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS identificado con NIT. 900.180.976, allegó Certificado de Estratificación 1220-043885 del 22 de mayo de 2025, expedido por Planeación Municipal, (...) en el cual se determina que el inmueble identificado con ficha catastral 00-01-0002-0111-000, y se encuentra ubicado en un sector con Estrato Tres (3) Medio Bajo. *De la misma manera el peticionario allegó la certificación a través de la cual acredita que la construcción del nuevo edificio o la refacción de los existentes, conforme a la licencia que ha*

solicitado, corresponde a los programas y soluciones de vivienda de interés prioritaria y/o vivienda de interés social dirigida a los estratos 1, 2 y 3, por lo cual se encuentra exento del pago del impuesto de delineación urbana en los términos del literal c) del artículo 2 del Acuerdo 010 de 2009.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto Municipal No. 1000-0696 del 06 de noviembre de 2014, "*Por el cual se define el procedimiento y se definen las competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*", la Secretaría de Planeación Municipal, no ha remitido actos administrativos de determinación del efecto Plusvalía para su respectiva exigibilidad.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, "*Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía*", ésta sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, y para la presente solicitud, no se ha liquidado ni inscrito un efecto de plusvalía, como se puede evidenciar en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio, con No. 350-291364 del 29 de mayo de 2025.

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 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 Comunales,** -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 cuáles 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 Matricula 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 Matricula Profesional No. 25202-262245, diseño de los elementos No estructurales realizado por el Ingeniero Civil CAMILO ANDRES GOMEZ DUQUE con Matricula Profesional No. 25202-226779, Revisor Estructural Independiente el Ingeniero Civil JUAN JACOBO PINILLA RODRIGUEZ con Matricula Profesional No. 25202-142095 y estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula 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 m²
Subestación y Cuarto de basuras	87.74 m²
Cuarto de Bombas y tanque de agua	275.19 m²
Salón disponible	50.00 m²
TOTAL CONSTRUIDO	**6.681,43m²**
Zonas verdes	887,92m²

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 m²
Cuarto bombas piscina	22.61 m²
TOTAL CONSTRUIDO	**6.307,03m²**
Zonas verdes	544,22m²

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	119.87m²
TOTAL CONSTRUIDO	**6.290,80m²**
Zonas verdes	640,82m²

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 m²

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 m²
TOTAL CONSTRUIDO	**6.173,71 m²**
Zonas Verdes	843,65 m²

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 Matricula 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 suspendió 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 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 seis (06) días del mes de junio de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 12 JUN 2025, hora 10:15am se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado

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

El notificador

SHAROLL VALENTINA FORERO VILLANUEVA

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 21 JUL 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 21 JUL 2025

FIRMA: _____