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 FERNANDO ARIAS CORRALES identificado con C.C. No. 14.242.969 y SANDRA ISABEL HUERTAS PARRA identificada con C.C. No. 65.726.639, radicaron bajo el No. 73001-1-25-0136 del 14 de abril de 2025, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva para vivienda unifamiliar VIS en tres pisos con cubierta en teja, a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Calle 67 B No. 4 – 82 / Manzana 36 Casa 1 Etapa 3 barrio Jordán en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 180.00m², matrícula inmobiliaria No. 350-66871 y ficha catastral 01-09-0052-0001-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 29 de mayo de 2025.

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 del predio cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1312 del 02 de julio de 2025, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la MZ 36 CS 2 ET 3 – JORDAN 3 ET, devuelta por el correo certificado por la causal "CERRADO", 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. 2512411 del 06 de junio del 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, sin que ninguno se hiciera presente.

Que los planos del proyecto arquitectónico fueron diseñados por la Arquitecta LUZ MYRIAM CELEMIN GARCIA con Matrícula Profesional No. 25700-04782, memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero Civil EDUARDO SANTAMARIA y estudio de suelos del Ingeniero Civil LEONARDO VALDERRAMA con Matrícula Profesional No. 70202-084765.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró que el proyecto NO CUMPLE con las normas arquitectónicas y urbanísticas, en especial las consagradas en el Decreto 823 del 23 de diciembre de 2014 y en el Decreto 1077 de 2015 conforme al siguiente detalle:

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

- *"Es pertinente indicar la naturaleza jurídica 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.

- *En virtud de lo anterior y una vez revisada la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Demolición total y Obra nueva para una vivienda Trifamiliar en tres (3) pisos con cubierta en teja, con numero de radicado 73001-1-25-0136 del 14-04-2025, en el predio identificado con número de matrícula 350-66871, ficha catastral: 01-09-0058-0001-000 y ubicado en la Calle 67B N° 4-82 Jordan Et 3, se procedió a contrastar la información anexa del radicado antes mencionado y en los planos arquitectónicos se evidencia la representación de una VIVIENDA UNIFAMILIAR VIS EN 3 (TRES) PISOS, información que no corresponde a lo solicitado – Dicho lo anterior y según lo establecido por el Decreto Municipal N° 0941 del 24 de diciembre de 2021 - Articulo 4. MODIFICA el artículo SEXTO del Decreto Municipal N° 1000-0015 de 2021 - numeral 2 indica lo siguiente:*

  "Zonas o barrios antiguos a los que se les haya asignado el tratamiento de consolidación por estabilización, de conformidad con el plano U3.1 Tratamientos de la cartografía oficial adoptada por el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014, donde requieran adelantar una licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades ***deberán aplicar los índices básicos de edificabilidad (Índices de ocupación, construcción y altura máxima) establecidos en el tratamiento****." Negrilla y subrayado por fuera del texto original.*

- *Teniendo en cuenta lo descrito anteriormente, y verificada la altura máxima para una VIVIENDA UNIFAMILIAR en tratamiento de consolidación, según lo establecido en el Artículo 162 del acuerdo 009 de 2002 – la altura máxima correspondiente es de 2.5 pisos, significando que, la solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR VIS EN 3 (TRES) PISOS CON CUBIERTA EN TEJA va en contravía a lo determinado en el Decreto Municipal N° 0941 del 24 de diciembre de 2021.*

  Adicionalmente, para el trámite de licencias de construcción de vivienda unifamiliar de interés social, es necesario presentar al momento de la radicación el reparto de vivienda de interés social individual según lo establecido en el ARTÍCULO 2.2.6.6.6.1 - Reparto de las solicitudes de licencia o de actos de reconocimiento de proyectos de las entidades estatales y de vivienda de interés social individual del decreto 1077 de 2015.

Que, conforme a lo anterior, **NO ES VIABLE** otorgar la licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva, en consecuencia,

RESUELVE

Artículo 1.- **NEGAR LA LICENCIA** solicitada por **FERNANDO ARIAS CORRALES** identificado con C.C. No. 14.242.969 y **SANDRA ISABEL HUERTAS PARRA** identificada con C.C. No. 65.726.639, para vivienda unifamiliar VIS en 3 pisos con cubierta en teja, ubicada en la Calle 67 B No. 4 – 82 / Manzana 36 Casa 1 Etapa 3 barrio Jordán en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-66871 y ficha catastral 01-09-0052-0001-000,** solicitada mediante radicación No. 73001-1-25-0136 del 14 de abril de 2025.

Artículo 2.- Remítase para fines pertinentes copia del presente acto a la Curaduría Urbana Dos de Ibagué.

Artículo 3.- 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 correspondiente.

Artículo 4.- 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 ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los diecisiete (17) días del mes de julio de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha _____, hora _____ 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

FERNANDO ARIAS CORRALES
C.C. 14.242.969

SANDRA ISABEL HUERTAS PARRA
C.C. 65.726.639

El notificador

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

Proyectó: Arq. Stiven Rincón

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

Que el día 06 AGO 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 06 AGO 2025

FIRMA: _____

