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 BELCY ROJAS ISOTO con C.C. 1.007.490.247, radicó bajo el No. 73001-1-24-0424 del 19 de noviembre de 2024, solicitud para el Reconocimiento de la existencia de una edificación en un piso con cubierta en teja, en un área de 150.88m² y licencia de construcción en las modalidades de Reforzamiento Estructural en un área 150.88 m²; Demolición Parcial, en un área de 27.00m² y Ampliación en segundo y tercer piso en un área de 282.14m²; para vivienda bifamiliar, a realizar en el predio de su propiedad ubicado -*de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal*- en la Carrera 4 No. 88-34 barrio Jardín Atolsure en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 216.00m², matrícula inmobiliaria No. 350-10885 y ficha catastral 01-09-0208-0004-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 02 de enero de 2025.

Que el solicitante anexo declaración juramentada en la que manifiesta que la construcción que somete al presente reconocimiento fue realizada antes del 2012.

Que la solicitud de reconocimiento de existencia de edificaciones antes aludida, se enmarca dentro de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" -modificado por el Art. 1 del Decreto 1333 de 2020–* viabilizando la expedición del presente acto administrativo-, el cual define tal actuación, así:

> *"**ARTICULO 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación.** El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.*
>
> *El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa." (...)*

Que el solicitante, mediante radicado No. 2510066 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, sin que ninguno se hiciera presente.

Que el solicitante, mediante escrito radicado bajo el No. 2510181 del 15 de enero de 2025, informa el ajuste del trámite objeto de la solicitud, "*reconocimiento de la existencia de una edificación y licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural, demolición parcial, modificación y ampliación para vivienda bifamiliar en tres pisos con cubierta en placa*"; y 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 proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 25100307, enviada por correo electrónico el 30 de enero de 2025.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2510947 del 05 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. 73001-1-25-0170 del 05 de marzo de 2025, es decir hasta el 04 de abril de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2511421 del 04 de abril de 2025, presentó las correcciones al proyecto.

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 peritaje técnico realizado por el Ingeniero Civil EDUARDO SANTAMARIA BONILLA con Matricula Profesional No. 25202-19518, certifica que la edificación NO CUMPLE con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, razón por la cual requiere reforzamiento estructural.

Que el Ingeniero Civil LEONARDO VALDERRAMA con Matricula Profesional No. 70202-084765, 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 reforzamiento estructural y 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 116 del 2000, Acuerdo 009 de 2002, Decreto 865 de 2022-, y a la demarcación de niveles y paramentos efectuada por la Secretaría de Planeación Municipal conforme al oficio 1220-106038 del 19 de diciembre de 2024.

Que mediante oficio No. 25101836 del 15 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 al titular vía correo electrónico el 22 de mayo de 2025.

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 2512936 del 08 de julio de 2025, el titular 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 08 de julio de 2025, el Curador Urbano Uno expidió el auto No 73001-1-25-0041, 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 con radicado No. 2513216 del 22 de julio de 2025, el solicitante presentó la factura No. 2257763526 del 07 de julio de 2025, cancelada en el Banco de Occidente el 22 de julio de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente al reconocimiento de 150.88m², en estrato 3.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257763527 del 07 de julio de 2025, cancelada en el Banco de Occidente el 22 de julio de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente al reforzamiento de 150.88m², en estrato 3.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257763530 del 07 de julio de 2025, cancelada en el Banco de Occidente el 22 de julio de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a la modificación de 15.16m², en estrato 3.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257763528 del 07 de julio de 2025, cancelada en el Banco de Occidente el 22 de julio de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a la ampliación de 282.14m², en estrato 3.

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.- **RECONOCER** la existencia de la edificación en un piso con cubierta en teja, destinada a vivienda unifamiliar de propiedad de **BELCY ROJAS ISOTO** con C.C. 1.007.490.247, en un área construida de 150.88m². La edificación se encuentra ubicada *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la Carrera 4 No. 88-34 barrio Jardín Atolsure en la ciudad de Ibagué, con un área total del lote 216.00m²; identificada con **matrícula inmobiliaria No. 350-10885 y ficha catastral 01-09-0208-0004-000**; de conformidad con el levantamiento arquitectónico presentado por la Arquitecta LUZ MYRIAM CELEMIN GARCIA con Matrícula Profesional No. 25700-04782 y peritaje técnico realizado por el Ingeniero Civil EDUARDO SANTAMARIA BONILLA con Matricula Profesional No. 25202-19518.

Artículo 2.- Otorgar a **BELCY ROJAS ISOTO** con C.C. 1.007.490.247, **Licencia de Construcción en las modalidades de REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL,** en un área de 150.88 m²; **MODIFICACIÓN**, en primer piso, en un área 15.16m²; **AMPLIACIÓN** en segundo y tercer piso en un área de 282.14m²; para vivienda bifamiliar en tres pisos con cubierta en placa; **para un área total construida de 433.02m²**, con un área libre privada de 1.71m²; y **DEMOLICIÓN PARCIAL**, aplicable a la construcción que se encuentra dentro de la zona de antejardín, en un área

de 27.00 m²; con un (1) parqueadero privado; un índice de ocupación de 69.85%. El proyecto está ubicado -*de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal*- en la Carrera 4 No. 88-34 barrio Jardín Atolsure en la ciudad de Ibagué, con un área total del lote de 216.00m², incluida un área de antejardín de 27.00m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-10885 y ficha catastral 01-09-0208-0004-000.** Las obras se adelantarán de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta LUZ MYRIAM CELEMIN GARCIA con Matrícula Profesional No. 25700-04782, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil EDUARDO SANTAMARIA BONILLA con Matricula Profesional No. 25202-19518 y estudio de suelos del Ingeniero Civil LEONARDO VALDERRAMA con Matricula Profesional No. 70202-084765.

Parágrafo 1- El presente acto administrativo no autoriza la construcción sobre el área libre privada, establecida en la planimetría que hace parte integral del presente acto administrativo, razón por la cual cualquier intervención sobre la misma deberá contar con la respectiva licencia de construcción.

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.- 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 4.- Los planos (arquitectónicos (2), estructurales y de elementos No Estructurales (3)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 5.- 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 las modalidades de reforzamiento estructural, modificación, ampliación y demolición parcial de que trata el artículo segundo de la presente resolución tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que quede 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 LUZ MYRIAM CELEMIN GARCIA con Matrícula Profesional No. 25700-04782, 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 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) Cumplir con la norma técnica RETIE.
o) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
p) 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.
q) 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.
r) 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.

s) 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.

t) 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.

u) 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 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 correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veintinueve (29) 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

BELCY ROJAS ISOTO
C.C. 1.007.490.247

El notificador

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

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 27 AGO 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 27 AGO 2025

FIRMA: _____