RESOLUCION NÚMERO 73001-1-25-0343

(Julio 17 de 2025)

Curador Urbano Uno

Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo y licencia de construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Cerramiento

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 CONSTRUCTORA ACACIA AZUL SAS con NIT. 901.194.310, por medio de su representante legal WILSON IVAN CARDENAS LEON con C.C. 74.372.216, *-Fideicomitente-*, radicó bajo el No. 73001-1-24-0275 del 08 de agosto de 2024, solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para vivienda multifamiliar –VIS y VIP- con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de lote 2.241,87m² y Licencia de construcción en las modalidades de Demolición Total en un área de 731.00m², Obra Nueva de la Etapa 1 del proyecto destinado a multifamiliar –VIS y VIP-, conformado por Torre 1, en trece (13) pisos con cubierta en teja; Sótano y Plataforma -parqueaderos y zonas comunales-, en un área construida de 5.835,09m² y Cerramiento, en una longitud de 137,31ml; a realizar en el predio ubicado en la Carrera 8 No. 129-77 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 2.241,87m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-57180 y ficha catastral 01-10-0283-0027-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-57180 del 19 de julio de 2024, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIEDICOMISO ACACIAZUL CLUB HOUSE – FIDUBOGOTA S.A. con NIT. 830.055.897, es la propietaria del predio ubicado en la Carrera 8 No. 129-77 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 2.241,87m² y ficha catastral 01-10-0283-0027-000.

Que la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., informa que el 12 de junio de 2019, mediante documento privado se suscribió el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINSTRACION 3-1-86188 entre CONSTRUCTORA ACACIA AZUL SAS Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

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 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*", en su artículo 85 define "*El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90SMMLV)" y* que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés prioritaria.

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 solicitante, mediante radicado No. 2413464 del 15 de agosto 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 de conformidad con Artículo primero del Decreto Municipal No. 1-0747 de 2010, este despacho remitió oficio No. 24103577 del 19 de septiembre de 2024, remitido mediante correo electrónico el 19 de septiembre 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. 24103705, enviada por correo electrónico el 03 de octubre de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2414803 del 07 de noviembre de 2024, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-24-0539 del 07 de noviembre de 2024, por el término de quince (15) días hábiles, es decir hasta el 10 de diciembre de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2415176 del 02 de diciembre de 2024, requirió la suspensión de sus términos para presentar las observaciones al proyecto, en razón a que realizó solicitud a la Secretaría de Planeación Municipal para el aval del canje de cesiones del proyecto objeto de la solicitud, suspensión concedida mediante auto No. 73001-1-24-0579 del 02 de diciembre de 2024, la cual fue ampliada por el término de un mes –a petición del solicitante mediante oficio radicado No. 2510012 del 02 de enero de 2025- mediante auto No. 73001-1-25-0003 del 02 de enero de 2025; reiniciándose el 03 de febrero de 2025, los términos con que cuenta el solicitante para presentar las observaciones al proyecto.

Que el solicitante mediante radicado No. 2510511 del 05 de febrero de 2025, anexó resolución No. 1220-00005 del 27 de enero de 2025, en la cual la Secretaría de Planeación Municipal AVALÓ el canje de cesiones obligatorias, propuestas por la Constructora Acacia Azul SAS, -en calidad de Fideicomitente-, por dinero en efectivo, para el predio identificado con ficha catastral 01-10-0283-0027-000 y matricula inmobiliaria No. 350-57180 ubicado en la Carrera 8 No. 129-77 sector El Salado, debidamente ejecutoriada.

Que el solicitante mediante radicado No. 2510574 del 07 de febrero de 2025, presentó las correcciones al proyecto.

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. 73001-1-25-0139 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 veintiocho (28) de marzo de 2025. -aclaración -auto No. 73001-1-25-0245 del 10 de abril de 2025-.

Que el Curador Urbano Uno mediante auto No. 73001-1-25-0246 del 10 de abril de 2025, aclaro y/o corrigió, el auto No. 73001-1-24-0539 del 07 de noviembre de 2024, en cuanto a la fecha de expedición de dicho acto, la cual es 07 de noviembre de 2024.

Que el solicitante, presentó Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios R.D.S.H 012 con fecha 04 de julio de 2024, 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 ciento sesenta (160) apartamentos, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó Certificado de disponibilidad de servicio de energía No. 18631134 con fecha 07 de febrero de 2025, emanada CELSIA, para 156 apartamentos.

Que de conformidad con el plano de Tratamientos U-3 del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014, el predio objeto de licenciamiento se encuentra en tratamiento de Mejoramiento Integral; sin embargo, en razón al artículo 2.2.6.1.1.4 *–Modif. Art.7 Decreto 1783 de 2021-* numeral 1 del decreto 1077 de 2015, se observó a luz del tratamiento de desarrollo, y las cesiones obligatorias para la aprobación de dicho proyecto corresponden al 25% del área neta urbanizable, según lo establecido en el Artículo 314 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.

Que el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 –Modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 del 2021-, define las modalidades de la licencia de urbanización:

(...)

1. ***Desarrollo**. Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.*

Que los proyectos destinados a vivienda, ubicados en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, requieren el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para VIP, de conformidad con lo establecido en Subsección 1. *"De los porcentajes de suelo para VIP en el tratamiento urbanístico de desarrollo"* del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".*

Que el proyecto sometido a consideración del Curador Urbano está destinado a vivienda de interés social -VIS y VIP- y se encuentra en tratamiento Desarrollo, razón por la cual destina el 20% de su área útil para vivienda VIP, de conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que la piscina que se observa en el plano A4/17 , no hace parte de los permisos otorgados con la presente licencia, considerando que la misma, es graficada únicamente con carácter informativo, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos de conformidad con lo señalado 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 Salud y Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

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 JULIAN ANDRES PRADA GUEVARA con Matricula Profesional No. 25202-144887, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual CONCLUYE "*...como resultado de las anteriores verificaciones anteriormente descritas y realizadas al proyecto de construcción motivo de solicitación de la actual licencia de construcción, certifico que se cumplen los parámetros de diseño establecidos en el alcance de la revisión de los diseños estructurales de la resolución 0017 del 4 de Diciembre de 2017 y en general con los requisitos en la NSR-10 dentro del alcance de esta revisión para este tipo de estructuras...*".
Así mismo declara que NO tiene vínculo familiar, laboral o contractual con el diseñador estructural.

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 DE SUELOS, ANALISIS DE CIMENTACIONES y exonera a la Ciudad 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 al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-91000 del 01 de noviembre de 2024, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que mediante oficio No. 25101153 del 28 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, entregado el 04 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. 25101351 del 14 de abril de 2025, remitido mediante correo electrónico el 14 de abril de 2025.

Que mediante radicado No. 2511940 del 13 de mayo de 2025, el solicitante presentó oficio 1340-2025-037674 del 08 de mayo de 2025, expedido por la directora de Rentas de la Secretaría de Hacienda, en la cual certifica que CONSTRUCTORA ACACIA AZUL SAS identificado con NIT. 901.194.310, allegó Certificado de Estratificación 1220-037574 del 08 de mayo de 2025, expedido por Planeación Municipal, (...) en el cual se determina que el inmueble identificado con ficha catastral 01-10-0283-0027-000, se encuentra ubicado en un sector con Estrato Dos (2) 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 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. 350-57180 del 13 de mayo de 2025.

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 2512051 del 19 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, para acreditar el pago del canje de cesiones por dinero, hasta tanto la Gestora Urbana emita respuesta a la solicitud realizada a dicho canje.

Que el 19 de mayo de 2025, el Curador Urbano Uno expidió el auto No 73001-1-25-0336, 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, suspensión ampliada -a petición del solicitante radicado No. 2512598 del 19 de junio de 2025-, por el término de un mes, mediante auto No. 73001-1-25-0394 del 19 de junio de 2025.

Que mediante radicado No. 2512969 del 10 de julio de 2025, la CONSTRUCTORA ACACIA AZUL SAS presentó copia de la Resolución No. 145 del 09 de julio de 2025, emanada de la GESTORA URBANA DE IBAGUE, en la cual resuelve en su artículo primero reconocer el canje de cesiones por dinero a la CONSTRUCTORA ACACIA AZUL SAS, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-57180 y ficha catastral 01-10-0283-0027-000, ubicado en la Carrera 8 No. 129-77, en cuantía de 222.34m² destinados a parques y zonas verdes de nivel ciudad; 155.63m² para parques y zonas verdes nivel local; 133.40m², para equipamiento e infraestructura de nivel ciudad y 44.47m² para equipamiento e infraestructura de nivel local; dinero que la entidad manifiesta recibido.

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 **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** al proyecto presentado por la **CONSTRUCTORA ACACIA AZUL SAS** con NIT. 901.194.310, por medio de su representante legal **WILSON IVAN CARDENAS LEON** con C.C. 74.372.216, *-Fideicomitente-*, para el predio ubicado en la Carrera 8 No. 129-77 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-57180 y ficha catastral 01-10-0283-0027-000**, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda multifamiliar –VIS y VIP- con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 2.241,87m²; distribuidos así:

DESCRIPCION	Área (m²)	Área (m²)
AREA BRUTA LOTE		**2.241,87**
Área de reserva (Calle 130)	18.52	
AREA NETA URBANIZABLE		**2.223,35**

	EXIGIDO (m²)	PROPUESTO (m²)
Área Destinación VIP (20%)	**444,67**	**561,85**

AREA CESIONES (25%)	Exigido Área (m²)	Propuesto en terreno (m²)	Canje en dinero (m²)
Zonas Verdes, Plazas y Plazoletas			
Ciudad (10%)	222,34	0,00	222,34
Local (7%)	155,63	0,00	155,63
SUB TOTAL (17%)	**377,97**	**0,00**	**377,97**
Equipamiento Comunal Público			
Ciudad (6%)	133,40	0,00	133,40
Local (2%)	44,47	0,00	44,47

SUB – TOTAL (8%)	177,87	0,00	177,87
TOTAL	555,84	0,00	555,84

CUADRO DE INDICES		Área (m²)
Índice de ocupación máximo permitido	0.50	1.111,68
Índice de construcción permitido	3.30	7.337,06

El proyecto se realizará de conformidad con el plano urbanístico elaborado por el Arquitecto ANDRES GOMEZ SAÑUDO con Matrícula Profesional No. 25700-46899, **con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano, en cuanto a corregir en el cuadro de áreas, el área de "reserva". -Plano U2-2-.**

Parágrafo 1.- El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento en vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prórroga, si es del caso.

Parágrafo 2.- Los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad, índices de ocupación, de construcción máximos y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción en los predios resultantes de la urbanización, corresponderán a las disposiciones urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable a esta licencia.

Artículo 2.- Otorgar licencia a la **CONSTRUCTORA ACACIA AZUL SAS**, quien en adelante se llamara **EL URBANIZADOR,** para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la ejecución de las obras de urbanismo del proyecto destinado a vivienda multifamiliar –VIS y VIP- con sus correspondientes áreas de cesión, para lo cual EL URBANIZADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas. Las presentes etapas estarán conformadas de la siguiente manera:

Parágrafo. - La urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Vivienda multifamiliar –VIS y VIP
2. Cesiones: 25%
   Zonas Verdes: Ciudad: 222,34m² -Canje en dinero-.
   Local: 155,63m² -Canje en dinero-.

   Equipamiento: Ciudad 133,40m² -Canje en dinero-.
   Local 44,47m² -Canje en dinero-.
3. Perfiles de vías:
4.

Vía	Andén	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	Andén	Total
Calle 130 entre Carrera 8 y Carrera 8 B	1.25	1.25	6.00	1.25	1.25	11.00

Artículo 3.- El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de qué tratan los artículos primero y segundo de la presente resolución será el Arquitecto ANDRES GOMEZ SAÑUDO con Matrícula Profesional No. 25700-46899, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables.

Artículo 4.- Autorizar a la **CONSTRUCTORA ACACIA AZUL SAS** con NIT. 901.194.310, por medio de su representante legal **WILSON IVAN CARDENAS LEON** con C.C. 74.372.216, -*Fideicomitente*-, para adelantar la **Demolición Total de la edificación existente** en un área de 731.00m², ubicada en la Carrera 8 No. 129-77 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-57180 y ficha catastral 01-10-0283-0027-000**.

Artículo 5.- Otorgar a la **CONSTRUCTORA ACACIA AZUL SAS** con NIT. 901.194.310, por medio de su representante legal **WILSON IVAN CARDENAS LEON** con C.C. 74.372.216, -*Fideicomitente*-, **Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva** de la Etapa 1 del proyecto denominado "LORETO", destinado a multifamiliar –VIS y VIP, conformado por **Torre 1**, en trece (13) pisos con cubierta en teja; **Sótano y Plataforma** -parqueaderos y zonas comunales-, **para un área total construida de 5.835,09m²**; con seis (6) apartamentos por piso, de los cuales cuatro (4) son para vivienda VIS y dos (2) para vivienda VIP; para un total de setenta y ocho (78) apartamentos, de los cuales cincuenta y dos (52) son para vivienda VIS y veintiséis (26) para vivienda VIP; con treinta y cinco (35) parqueaderos vehiculares privados para vivienda VIS, seis (6) parqueaderos vehiculares privados para vivienda VIP, once (11) parqueaderos vehiculares de visitantes para vivienda VIS, cinco (5) parqueaderos vehiculares de visitantes para vivienda VIP, siete (7) parqueaderos privados motos para vivienda VIS, siete (7) parqueaderos privados motos para vivienda VIP; cuatro (4) parqueaderos visitantes motos para vivienda VIS, tres (3) parqueaderos visitantes motos para vivienda VIP; cuatro (4) parqueaderos privados bicicletas para vivienda VIS, un (1) parqueadero privado bicicletas para vivienda VIP; cuatro (4) parqueaderos visitantes bicicletas para vivienda VIS y un (1) parqueadero visitante bicicletas para vivienda VIP; con un índice de ocupación de 0.24, e índice de construcción de 2.62; y **Cerramiento**, en una longitud de 137,31ml. El proyecto está ubicado en la Carrera 8 No. 129-77 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, de lote de 2.241,87m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-57180 y ficha catastral 01-10-0283-0027-000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto ANDRES GOMEZ SAÑUDO con Matrícula Profesional No. 25700-46899, diseño estructural con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil RICARDO OSWALDO LAVERDE ULLOA con Matricula Profesional No. 25202-122800, diseño de los elementos No Estructurales elaborados por el Arquitecto WILSON IVAN CARDENAS con Matricula Profesional No. A25182003-74372216, estudio de suelos del Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489 y Revisor Independiente de los diseños estructurales el Ingeniero Civil JULIAN ANDRES PRADA GUEVARA con Matricula Profesional No. 25202-144887, **con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano, en cuanto a corregir en el cuadro de áreas, el área de "reserva". -Planos A1 y A2 / 17-.**

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.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, el apartamento con esta característica de diseño es el apartamento 310 de la torre 1.

Parágrafo 3.- 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 4.- La piscina que se observa en el plano A4/17, no hace parte de los permisos otorgados con la presente licencia, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos de conformidad con lo señalado 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.

Parágrafo 5.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 6.- 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.

Articulo 6.- 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.

Articulo 7.- Los planos (urbanísticos (2) arquitectónicos (17), estructurales y de elementos No Estructurales (37)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Articulo 8.- Que según lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Articulo 9.- Que según lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Artículo 10.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué tratan los artículos cuarto y quinto, será el Arquitecto WILSON IVAN CARDENAS LEON con Matrícula Profesional No. A25182003-74372216, 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 11.- La licencia de urbanización y de construcción, en las modalidades de demolición total, obra nueva y cerramiento de que tratan los artículos primero, segundo, cuarto y quinto de la presente resolución, tendrá una duración de cuarenta y ocho (48) 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 12.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 *-Incorporación de áreas públicas- (Modif. Art. 33 del Decr. 1783 de 2021)* y 2.2.6.1.4.7 *-Entrega material de las áreas de cesión- (Modif. Art. 33 del Decr. 1783 de 2021)* del Decreto 1077 de 2015, en el sentido de registrar la escritura pública de constitución de la urbanización ante la Oficina de Instrumentos Públicos en la cual se determinen - por su localización y linderos - las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas; posteriormente deberá avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la citada escritura para solicitar la diligencia de inspección tendiente a la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria (numeral 17 artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decr. 1077 de 2015), así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, así mismo el urbanizador y/o parcelador y el constructor responsable, deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Municipal No. 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, "*Por el cual se define el procedimiento de transferencia de dominio y entrega física de las áreas de cesión*

obligatorias y gratuitas de espacio público", en lo concerniente a dar cabal cumplimiento a dicha reglamentación, o a la norma que le modifique, complemente o sustituya.

Artículo 13.- 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) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
f) Cumplir con lo establecido en la demarcación de las normas urbanísticas del plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-017550 de fecha 31 de marzo de 2025, por la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual se indica: "*Para el desarrollo del predio, se debe respetar la masa arbórea existente y contar con la anuencia del ente ambiental competente, ahora bien, con respecto a la disposición final de los escombros, los mismos, deberán ser depositados en una Escombrera debidamente Licenciada, lo anterior so pena de incumplimiento del manejo y disposición de los mismos los cuales deben ajustarse a los manejos técnicos que dispone y exige el Ministerio del Medio Ambiente y la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA según Resolución No. 541 de 1.994 de conformidad al Decreto 1220 de 2005 o norma que lo adicione, y Cumplimiento del Acuerdo No. 009 de mayo 13 de 2005, emanado del Honorable Concejo Municipal de Ibagué, "por medio del cual se Reglamenta el Manejo, Transporte y disposición Final de los materiales, Elementos, Concretos y agregados sueltos de construcción, de Demoliciones y Capa Orgánica, suelo, Subsuelo de excavaciones y se dictan otras Disposiciones". Así mismo se deben respetar las Zonas de Protección Ambiental demarcadas en el plano adjunto que hace parte de la presente".*
g) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
h) 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.
i) 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.
j) 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.
k) 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*".

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

m) 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.

n) 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.

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

p) 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.

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

r) 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.

s) 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 parámentos 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*".

t) Cumplir con la norma técnica RETIE.

u) 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.

v) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule 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.

w) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.

x) La escritura correspondiente a las áreas públicas objeto de cesión al Municipio de Ibagué, deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo, según lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 del 2015.

y) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.

z) Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

aa) 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.

bb) 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 14.-. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto 1077 del 2015, a fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

Artículo 15.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia y/o de las licencias de construcción que se adelanten en áreas o predios útiles generados como resultado del proceso de urbanismo, deberán dar cumplimiento –en lo que resulte aplicable- a los dispuesto en el decreto municipal No. 1055 del 18 de octubre de 2019 "Por la cual se adopta la actualización de la Estructura Ecológica Principal Urbana del Municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones" y en concordancia con el decreto municipal No. 1124 del 18 de noviembre de 2019 "*Por el cual se reglamentan los criterios de Construcción Sostenible en el Municipio de Ibagué*"

Articulo 16.- La supervisión y/o interventoría técnica de las obras a las que está obligado el urbanizador a construir respecto a las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado y el recibo de esta infraestructura, estará a cargo del prestador del servicio, según lo dispone el artículo 2.3.1.2.4. del decreto 1077 de 2015. En lo relacionado con las obras de urbanismo, le corresponderá a la Dirección de Espacio Público y Control urbano entidad y/o dependencia municipal que haga sus veces en razón a lo dispuesto en el decreto municipal 1000-0377 del 17 de mayo de 2017.

Artículo 17.- 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 18.- 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 19.- 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 y/o publicación correspondiente.

Artículo 20.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un periódico de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE 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 _____ 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 **El notificador**

WILSON IVAN CARDENAS LEON
C.C. 74.372.216
Representante Legal CONSTRUCTORA ACACIA AZUL SAS

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador – Curaduria Urbana Uno de Ibagué

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

Que el día 28 AGO 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 28 AGO 2025

FIRMA: _____