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 GERMAN DARIO KAIRUZ CORREA con C.C. 5.820.610, en calidad de apoderado del CLUB DEPORTES TOLIMA S.A. radicó bajo el No. 73001-1-24-0336 del 18 de septiembre de 2024, solicitud de licencia para adelantar la Parcelación del proyecto destinado a uso institucional recreativo, comercio y/o servicios, denominado "*CLUB DEPORTES TOLIMA*"-, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área bruta de lote de 19.466,00m²; y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva para la Etapa 1 de la Sede Recreativa y Administrativa del Club Deportes Tolima S.A., proyecto destinado a uso institucional recreativo en dos pisos con cubierta en teja, en un área total a construir de 1.947,31m² y Cerramiento, en una longitud de 475.49ml; incluida la aprobación de piscinas y jacuzy, a realizar en el predio denominado MZ Agropecuaria Alta Producción L 1 vía El Aeropuerto en el Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-221477 y ficha catastral 00-01-0002-0658-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-221477 del 30 de diciembre de 2024, el CLUB DEPORTES TOLIMA S.A. con NIT. 890.700.863, es el propietario del predio denominado MZ Agropecuaria Alta Producción L 1 vía El Aeropuerto en el Municipio de Ibagué, con un área de lote de 19.466,00m² y ficha catastral 00-01-0002-0658-000.

Que en vista que el predio y/o inmueble objeto del trámite, está localizado en suelo rural no suburbano, no aplica la remisión de citación a vecinos colindantes de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 1 -Modif. Art. 1 Res. 1025 de 2021- de la resolución 0462 de 2017.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2414170 del 25 de septiembre 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 el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 24104132, enviada por correo electrónico el 30 de octubre de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2415401 del 13 de diciembre de 2024, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-24-0612 del 13 de diciembre de 2024, es decir hasta el 08 de enero de 2025.

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. 73001-1-22-0100 del 04 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 siete (07) de marzo de 2025.

Que el solicitante, presentó Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios D.S.H. 014 con fecha 18 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 un (1) edificio de 3 volúmenes de 2 pisos, zona de parqueaderos, zonas húmedas, con vigencia de dos (2) años.

Que en virtud de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 3 –Modif. Res. 1025 de 2021 de la Resolución 0462 de 2017, el titular de la solicitud acopió certificado de disponibilidad hidrosanitaria, saneamiento básico y agua potable, para la etapa denominada "Futuro Desarrollo" de uso comercio y/o servicios, con vigencia de dos (2) años, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado para Proyectos Industriales, Turísticos, Comerciales y de Servicios de la Zona Rural del Tolima "ACUARUTOL ESP," –empresa debidamente registrada en el Sistema Único de Información de Servicios Públicos Domiciliarios.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 411A – *Usos* del Suelo Rural- del Acuerdo 012 del 2022, "*Por el cual se adicionan unos artículos al Decreto No. 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, en virtud del cual se adoptó la revisión y ajuste del plan de ordenamiento del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*", el uso de institucional recreativo, comercio y/o servicios proyectado es compatible con el uso principal del suelo en donde se ubica el predio, zona agropecuaria y corredor suburbano.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 428 A –*Cesiones públicas obligatorias gratuitas en Desarrollos por parcelación, con destino a usos Residenciales, institucionales, recreacionales, comerciales y De servicios e industriales-* del Acuerdo 012 del 2022, "*Por el cual se adicionan unos artículos al Decreto No. 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, en virtud del cual se adoptó la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*", las cesiones públicas obligatorias para el predio corresponden al 15% del área neta parcelable, distribuidas en 9% destinada a equipamiento comunal público y el 6% destinada a cesión pública obligatoria.

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 EDWIN OCTAVIO QUIÑONEZ AMAYA con Matricula Profesional No. 70202-118371, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Diseño Estructural de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Y en consecuencia asume la responsabilidad referente al DISEÑO ESTRUCTURAL y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del diseño.

Que el Ingeniero Civil CARLOS GUSTAVO LARA OSPINA con Matricula Profesional No. 70202-236949, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica "*...que realizó una revisión a los planos y memorias estructurales del proyecto los cuales cumplen con todos los requisitos establecidos en la resolución 017 y la Norma Colombiana Sismo Resistente NSR-10 y sus decretos reglamentarios.*
Así mismo declaro que no me encuentro sujeto en alguna de las incompatibilidades establecidas en el Art. 14 de la Ley 1796 de 2016".

Que el Ingeniero Civil HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA con Matricula Profesional No. 70202-149136, 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, Acuerdo 0012 de 2022-, y al plano topográfico aprobado mediante resolución No. 1210-56059 del 28 de agosto de 2023 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que mediante oficio No. 25100828 del 07 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, el cual fue debidamente comunicado al titular vía correo electrónico el 11 de marzo de 2025.

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 con radicado No. 2511674 del 24 de abril de 2025, el solicitante presentó la factura No. 2257753496 del 25 de marzo de 2025, cancelada en el Banco de Occidente el 24 de abril de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a la obra nueva de 1.947,31m², en estrato 6.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257753497 del 25 de marzo de 2025, cancelada en el Banco de Occidente el 24 de abril de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente al cerramiento de 475.49m, en estrato 6.

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

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar **LICENCIA DE PARCELACION** al **CLUB DEPORTES TOLIMA S.A.** con NIT. 890.700.863, por medio de su representante legal **CESAR ALEJANDRO CAMARGO SERRANO** con C.C. 80.502.516; para adelantar el desarrollo del proyecto denominado "***CLUB DEPORTES TOLIMA***"-, con sus correspondientes áreas de cesión; a desarrollar en el predio denominado MZ Agropecuaria Alta Producción L 1 vía El Aeropuerto en el Municipio de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-221477 y ficha catastral 00-01-0002-0658-000,** con un área bruta de lote de 19.466,00m², distribuidas así:

CUADRO DE AREAS GENERAL		
DESCRIPCION		**ÁREA(m²)**
ÁREA BRUTA DEL LOTE		**19.466,00**
Reserva Vial antigua vial al aeropuerto	4.560,47	
AREA NETA PARCELABLE		**14.905,53**

		NORMA	PROYECTO
Equipamiento Comunal Público	9%	1.341,50	1.341,50
Cesión Pública Obligatoria	6%	894,33	894,33
TOTAL	**15%**	**2.235,83**	**2.235,83**
TOTAL ÁREA PARCELA		**12.669,70**	
ÁREA RESERVA			
Equipamiento Comunal Privado		5%	633,49
Área Forestal		10%	1.266,97

ÍNDICES	Exigido	Propuesto
Índice de Ocupación	30%	30%
Índice de Construcción	3.800,91	3.800,91

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto NOEL ALEJANDRO GOMEZ PEÑA con Matrícula Profesional No. 25700-47744.

Parágrafo 1.- 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 el predio resultante de la parcelación, corresponderá a las disposiciones urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable a esta licencia.

Parágrafo 2.- 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 2.- Autorizar al **CLUB DEPORTES TOLIMA S.A,** que en adelante se llamarán **EL PARCELADOR** 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 parcelación para lo cual, EL PARCELADOR, 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.

Parágrafo 1. - La parcelación tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Institucional Recreativo, Comercio y/o Servicios
2. Cesiones: 15%

   Equipamiento Comunal Público: 1.341,50m² -en terreno-
   Cesión Pública Obligatoria: 894,33 m² -en terreno-
3. Número de parcelas: 1 parcela
4. Perfiles de vías:

Vía	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	TOTAL
Sección vial Transversal de la vía al Aeropuerto Perales -Zona rural	37.00	6.00	37.00	80.00

Artículo 3.- Otorgar al **CLUB DEPORTES TOLIMA S.A.** con NIT. 890.700.863, por medio de su representante legal **CESAR ALEJANDRO CAMARGO SERRANO** con C.C. 80.502.516, **Licencia de Construcción en las**

modalidades de Obra Nueva para la **Etapa 1** de la Sede Recreativa y Administrativa del Club Deportes Tolima S.A., proyecto destinado a uso institucional recreativo en dos pisos con cubierta en teja, **con un área total a construir de 1.947,31m²;** con siete (7) parqueaderos privados, incluido uno (1) para personas con movilidad reducida; treinta y seis (36) parqueaderos de visitantes, incluidos dos (2) para personas con movilidad reducida; doce (12) parqueaderos motos privados; diez (10) parqueaderos bicicletas privados y treinta (30) parqueaderos bicicletas visitantes; un índice de ocupación del 13.05%, y **Cerramiento**, en una longitud de 475.49ml. El proyecto está ubicado en el predio denominado MZ Agropecuaria Alta Producción L 1 vía El Aeropuerto en el Municipio de Ibagué, con un área parcelable de 12.669,70m², un área de desarrollo de la Etapa 1 de 9.329,20m² y un área Futuro desarrollo -*comercio y/o servicios*- de 3.340,50m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-221477 y ficha catastral 00-01-0002-0658-000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto NOEL ALEJANDRO GOMEZ PEÑA con Matrícula Profesional No. 25700-47744, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil EDWIN OCTAVIO QUIÑONEZ AMAYA con Matricula Profesional No. 70202-118371, estudio de suelos del Ingeniero Civil HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA con Matricula Profesional No. 70202-149136 y Revisor Independiente de los Diseños Estructurales el Ingeniero Civil CARLOS GUSTAVO LARA OSPINA con Matricula Profesional No. 70202-236949, **con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano, en cuanto a corregir en el plano A 01, la longitud del cerramiento, "*475.49ml*".**

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

Parágrafo 3.- 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 4.- La licencia de parcelación y construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento, 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 parcelador y/o constructor responsable.

Artículo 5.- Autorizar al **CLUB DEPORTES TOLIMA S.A.** con NIT. 890.700.863, por medio de su representante legal **CESAR ALEJANDRO CAMARGO SERRANO** C.C. 80.502.516, para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas y jacuzy ubicada en la **Etapa 1** de la Sede Recreativa y Administrativa del Club Deportes Tolima S.A, a realizar en el predio de su propiedad denominado MZ Agropecuaria Alta Producción L 1 vía El Aeropuerto en el Municipio de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-221477 y ficha catastral 00-01-0002-0658-000;** de acuerdo con los planos arquitectónicos elaborados por el Arquitecto NOEL ALEJANDRO GOMEZ PEÑA con Matrícula Profesional No. 25700-47744, diseño estructural con sus memorias de cálculo elaborados por el Ingeniero Civil EDWIN OCTAVIO QUIÑONEZ AMAYA con Matricula Profesional No. 70202-118371, planos de sistema eléctrico realizado por el Arquitecto NOEL ALEJANDRO GOMEZ PEÑA con Matrícula Profesional No. 25700-47744, diseño hidráulico realizado por el Ingeniero Civil GUIDO KOSLO SANCHEZ ARBELAEZ con Matricula Profesional No. 25202-37187 y estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Civil HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA con Matricula Profesional No. 70202-149136.

Parágrafo 1.- La autorización de que trata el artículo quinto de la presente licencia 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 6.- Los planos (parcelación, arquitectónicos, técnicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 7.- 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 8.- El parcelador y director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto NOEL ALEJANDRO GOMEZ PEÑA con Matrícula Profesional No. 25700-47744, quien deberá responder porque éstas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables y deberá garantizar porque 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 9.- 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 parcelación 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 parcelador 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 10.- 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 fideicomiso 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) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.

v) 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.
w) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.
x) 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.
y) Ejecutar las obras de parcelación 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.
z) 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.
aa) Cumplir con lo establecido en la demarcación de las normas urbanísticas del plano topográfico aprobado mediante resolución No. 1210-56059 de fecha 28 de agosto de 2023, 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 Cumplimento del Acuerdo 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 debe respetar los aislamientos ambientales plenamente identificados en los planos adjuntos que hacen parte integral de la presente, en la medida indicada en los mismos".*
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.
cc) 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 11.- La supervisión y/o interventoría técnica de las obras a las que está obligado el parcelador a construir respecto a las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto 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 parcelación.

Artículo 12.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de la obra 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 13.- 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 14.- Remitir a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, copia de la licencia urbanística generadora de espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 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", a fin de que se puedan implementar acciones de seguimiento preventivo frente a eventuales actividades de venta, ejecución de obras e intervención o construcción de los predios, sin el lleno de los requisitos legales.

Artículo 15.- 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 16.- 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 17.- 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 dos (02) días del mes de mayo de 2025

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 05 MAY 2025 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

CESAR ALEJANDRO CAMARGO SERRANO
C.C. 80.502.516
Representante Legal CLUB DEPORTES TOLIMA S.A.

El notificador

SHAROLL VALENTINA FORERO VILLANUEVA

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 23 MAY 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 23 MAY 2025

FIRMA: _____

