

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 Sociedad ARANJUEZ INVERSIONES SAS con NIT. 901.460.762, por medio de su representante legal JUAN SEBASTIAN CADENA ROJAS con C.C. 1.020.752.857 -Fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado *FIDEICOMISO PARQUEO LOTES GIRONA*-, radicó bajo el No. 73001-1-25-0203 del 06 de junio de 2025, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Modificación y Ampliación correspondientes a las Etapas 1 y 2, consistente en Modificación en sótano 1, 2 y semisótano de la Etapa 1, en un área de 135.99m² y Ampliación, en el Nivel 1, de la Etapa 2 -4 BBQ-, en un área de 162.11m²; y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva de la Etapa 3 del proyecto denominado "GIRONA", destinado a vivienda multifamiliar de interés social (VIS), conformado por una (1) Torre en dieciocho (18) pisos, dos (2) sótanos, semisótano y cubierta mixta, con sus correspondientes zonas comunales, en un área total a construir de 32.199,73m²; proyecto ubicado en la Carrera 20 Sur No. 99-04 /12 y Calle 108 No. 48 Sur-74 sector Aparco en la ciudad de Ibagué; identificado con matrícula inmobiliaria Nos. 350-304917, 350-304918 y 350-128022 y fichas catastrales 01-13-0693-0017-000, 01-13-0693-0018-000, 01-13-0693-0019-000, 01-13-0693-0009-000 y 01-13-0693-0011-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-304917, 350-304918 y 350-128022 del 21 de mayo de 2025, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado *FIDEICOMISO PARQUEO LOTES GIRONA* con NIT. 830.053.812, es la titular de derecho real de dominio de los predios ubicados en la Carrera 20 Sur No. 99-04 /12 y Calle 108 No. 48 Sur-74 sector Aparco en la ciudad de Ibagué, con fichas catastrales 01-13-0693-0017-000, 01-13-0693-0018-000, 01-13-0693-0019-000, 01-13-0693-0009-000 y 01-13-0693-0011-000.

Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., certifica que la sociedad ARANJUEZ INVERSIONES SAS es FIDEICOMITENTE con el 99% de los derechos fiduciarios derivados del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo para el *FIDEICOMISO PARQUEO LOTES GIRONA*.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-21-0634 del 15 de diciembre de 2021, otorgó a la Sociedad ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS, en calidad de FIDEICOMITENTE, Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total de la edificación existente, OBRA NUEVA del proyecto denominado "GIRONA", destinado a vivienda multifamiliar de interés social (VIS), -correspondiente a la Etapa 1, conformado por DOS (2) Torres en dieciocho (18) pisos, con dos (2) sótanos, semisótano y cubierta mixta; Zonas Comunales -portería y administración en dos pisos con cubierta en teja; Salón de Eventos y Salón de Juegos, en dos pisos con cubierta en teja-; para un área total a construir de 38.373,20m² y CERRAMIENTO, en una longitud de 151.00ml, incluida la aprobación de piscinas. El proyecto se encuentra ubicado en la Carrera 48 Sur No. 83-1140 Int 1, Carrera 48 Sur No. 83-114, Carrera 48 Sur No. 83-1140 Lote Garanchachi y Carrera 48 Sur No. 83-1140 Int sector Aparco en la ciudad de Ibagué, con un área total de 9.000m², un área de afectación vial de 808.04m², afectación aislamiento eléctrico de 243.00m², para un área neta urbanizable de 7.948,96m² y un área útil Etapa 1, de 3.984,04m², área verde por unidad de vivienda -Etapa 1- de 1.800m², índice de ocupación del 0.37; identificado con matrícula inmobiliaria Nos. 350-139245, 350-45401, 350-10579 y 350-140203 y ficha catastral 01-13-0693-0019-000, 01-13-0693-0009-000, 01-13-0693-0017-000 y 01-13-0693-0018-000.

Que la Curadora Urbana Dos de Ibagué, mediante resolución No. 73001-2-23-0096 del 23 de febrero de 2023, otorgó Licencia de Urbanización en la modalidad de DESARROLLO, para efectuar el desarrollo del proyecto de VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERES SOCIAL -VIS denominado "GIRONA ETAPA III" localizado en la Calle 108 No. 48 Sur-74 Sector Aparco, en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-128022 y ficha catastral No. 01-13-0693-0011-000.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-23-0360 del 28 de julio de 2023, aprobó la MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE de la Etapa 1 del proyecto denominado "GIRONA", destinado a vivienda multifamiliar de interés social (VIS), aprobado mediante resolución No. 73001-1-21-0634 del 15 de diciembre de 2021 expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué y la construcción de la Etapa 2.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-23-0610 del 13 de diciembre de 2023, prorrogó por el término de doce (12) meses, -a partir del 13 de enero del 2024- el plazo de la licencia de construcción aprobada inicialmente mediante resolución No. 73001-1-21-0634 del 15 de diciembre de 2021, modificada mediante resolución No. 73001-1-23-0360 del 28 de julio de 2023; para efectuar la terminación de las obras de Construcción del proyecto denominado "GIRONA" -Etapas 1 y 2- destinado a vivienda multifamiliar de interés social (VIS), incluido el cerramiento; conformado por cuatro (4) torres -Torres 1, 2, 3 y 4- en dieciocho (18) pisos con cubierta mixta; Sótanos -1 y 2- y Semisótano para parqueaderos; Portería y Administración, en dos pisos con cubierta en teja, Zonas Comunes 1 y 2 -Salón de Eventos y Salón de Juegos-, en dos pisos con cubierta en teja.

Que la Curadora Urbana Dos de Ibagué, mediante resolución No. 73001-2-25-0097 del 03 de marzo de 2025, MODIFICÓ la Licencia de URBANIZACIÓN VIGENTE otorgada mediante resolución No. 73001-2-23-0096 del 23 de febrero de 2023.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-25-0148 del 10 de marzo de 2025, revalidó la licencia de construcción aprobada inicialmente mediante resolución No. 73001-1-21-0634 del 15 de diciembre de 2021, -modificada mediante resolución No. 73001-1-23-0360 del 28 de julio de 2023, prorrogada mediante resolución No. 73001-1-23-0610 del 13 de diciembre de 2023- otorgadas por el Curador Urbano Uno de Ibagué, a la Sociedad ARANJUEZ INVERSIONES SAS -Fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO LOTES GIRONA-

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

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, 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. 2512516 del 13 de junio 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 proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 25102912, entregada el 29 de julio de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

m



Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2514031 del 08 de septiembre de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-25-0566 del 08 de septiembre de 2025, es decir hasta el 02 de octubre de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2514492 del 02 de octubre de 2025, presentó las correcciones a la solicitud.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano Uno, mediante auto No. 73001-1-25-0649 del 09 de octubre de 2025, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el veintiséis (26) de noviembre de 2025.

Que la piscina que se observa en el plano 6 de 15, 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 solicitante anexa Escritura Pública No. 3688 del 15 de noviembre de 2023 de la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué, en la cual en su artículo dieciséis establece que ARANJUEZ INVERSIONES SAS en condición de "Propietario Inicial" y a su vez, como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO PARQUEO LOTES GIRONA se encuentra habilitado para la realización de este tipo de trámite, sin necesidad de requerir autorización alguna por parte de los órganos de administración de la Copropiedad o de los propietarios de "GIRONA".

Que el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDIMEDOME con Matricula Profesional No. 25202-10824, mediante oficio de fecha septiembre 25 de 2025, en el cual menciona que **"de acuerdo a las modificaciones arquitectónicas realizadas en la Etapa 1, me permito certificar que estas no implican cambios estructurales y por lo cual se asume la responsabilidad"**.

Que el Ingeniero Civil VITALIANO MEDINA MEDINA con Matricula Profesional No. 15202-281004, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que: **"declaro que realice la revisión estructural externa al proyecto estructural PROYECTO GIRONA localizado en la Crr 20 sur No 99-04/12, calle 108 No 48 sur 74 de la ciudad de Ibagué Tolima de acuerdo al alcance establecido en la resolución 0017 del 4 de diciembre de 2017, de igual manera certifico que el diseño estructural cumple con lo establecido en la ley 400 de 1997, la ley 1796 de 2010 y reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10 vigente actualmente para todo el territorio colombiano. Declaro no estar sujeto a ninguna de las incompatibilidades establecidas en el artículo 14 de la ley 1796 de 2016. Por medio de la presente envío revisión de cumplimiento mínimo de normatividad NSR10 al proyecto estructural mencionado en la referencia..."**

Que el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, 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.

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Ampliación y Modificación

Que en el diseño estructural -Torre 5 y BBQ- 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 el cual aplica para la Etapa 3.

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-, a la resolución No. 73001-1-21-0634 del 15 de diciembre de 2021 "*Por la cual se concede licencia de construcción en las modalidades de Demolición Obra Nueva y Cerramiento y se da Aprobación de piscinas*", expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué; resolución No. 73001-2-23-0096 del 23 de febrero de 2023 "*Por la cual se otorga una licencia de urbanización*" y resolución No. 73001-2-25-0097 del 03 de marzo de 2025 "*Por la cual se Modifica una licencia Vigente*", expedidas por la Curadora Urbana Dos de Ibagué.

Que mediante oficio No. 25105080 del 26 de noviembre 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 28 de noviembre de 2025.

Que el día 10 de diciembre de 2025, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 25105110 remitido mediante correo electrónico el 28 de noviembre de 2025.

Que mediante radicado No. 2610173 del 14 de enero de 2026, el solicitante presentó oficio 1340-2025-128476 del 18 de diciembre de 2025, expedido por la directora de Rentas de la Secretaría de Hacienda, en la cual certifica que ARANJUEZ INVERSIONES SAS identificado con NIT. 901.460.762, allegó Certificado de Estratificación 1220-128319 del 18 de diciembre de 2025, expedido por Planeación Municipal, (...) en el cual se determina que el inmueble identificado con ficha catastral 01-13-0693-0009-000, 01-13-0693-0011-000, 01-13-0693-0017-000, 01-13-0693-0018-000, 01-13-0693-0019-000, se encuentra ubicado en un sector con Estrato Tres (3) Medio-Bajo. *De la misma manera el peticionario allegó la certificación a través de la cual acredita que la construcción del nuevo edificio o la refacción de los existentes, conforme a la licencia que ha solicitado, corresponde a los programas y soluciones de vivienda de interés prioritaria y/o vivienda de interés social dirigida a los estratos 1, 2 y 3, por lo cual se encuentra exento del pago del impuesto de delineación urbana en los términos del literal c) del artículo 2 del Acuerdo 010 de 2009.*

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

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, "*Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía*", ésta sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria



un efecto de plusvalía, y para la presente solicitud, no se ha liquidado ni inscrito un efecto de plusvalía, como se puede evidenciar en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio, con No. 350-304918 del 27 de noviembre de 2025, 350-304917 y 350-128022 del 14 de enero de 2026.

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

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar a la Sociedad **ARANJUEZ INVERSIONES SAS** con NIT. 901.460.762, representada legalmente por **JUAN SEBASTIAN CADENA ROJAS** con C.C. 1.020.752.857 -Fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO LOTES GIRONA**-, **Licencia de Construcción en las modalidades de Modificación y Ampliación** correspondientes a las Etapas 1 y 2, del proyecto denominado "GIRONA", destinado a vivienda multifamiliar de interés social (VIS), consistente en **Modificación** en sótanos 1, 2 y semisótano de la Etapa 1, en un área de 135.99m² y la **Ampliación**, en el Nivel 1, de la Etapa 2 -cuatro (4) BBQ-, en un área de 162.11m²; para un área total construida de **76.684,10m²**. El proyecto se encuentra ubicado en la Carrera 20 Sur No. 99-04 /12 -Etapas 1 y 2- sector Aparco en la ciudad de Ibagué, con un área total de 9.000m², un área de afectación vial de 808.04m², para un área neta urbanizable de 8.191,96m², índice de ocupación del 0.40; identificado con **matrícula inmobiliaria Nos. 350-304917 y 350-304918 y fichas catastrales 01-13-0693-0017-000, 01-13-0693-0018-000, 01-13-0693-0019-000, 01-13-0693-0009-000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta **VANESSA QUINTERO GUZMAN** con Matrícula Profesional No. A4862012-1110477049, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo -BBQ-, elaborados por el Ingeniero Civil **NICOLAS TORRES DIDYME -DOMÉ** con Matricula Profesional No. 25202-10824.

Parágrafo 1.- La licencia de construcción, en las modalidades de modificación y ampliación, de que trata el artículo primero de la presente resolución, es 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 ser solicitada dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a su vencimiento, adjuntando comunicación del constructor responsable en la que certifique la iniciación de la obra.

Artículo 2.- Otorgar a la Sociedad **ARANJUEZ INVERSIONES SAS** con NIT. 901.460.762, representada legalmente por **JUAN SEBASTIAN CADENA ROJAS** con C.C. 1.020.752.857 -Fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO LOTES GIRONA**-, **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva** del proyecto denominado "GIRONA", destinado a vivienda multifamiliar de interés social (VIS), -correspondiente a la Etapa 3-, conformado por una (1) Torre -**TORRE 5**- en dieciocho (18) pisos, con dos (2) sótanos, semisótano y cubierta mixta; **Zonas Comunes** -salón de juegos y salón de eventos- en dos pisos con cubierta en teja; **para un área total a construir de 32.199,73m²**; con dieciséis (16) apartamentos por piso, para un total de doscientos ochenta y ocho (288) apartamentos; trescientos cuarenta y nueve (349) parqueaderos vehiculares privados, de los cuales dos (2) son para personas con movilidad reducida; cuatro (4) parqueaderos de visitantes de los cuales uno (1) es para personas con movilidad reducida; treinta y ocho (38) parqueaderos para motos, de los cuales veintiséis (26) son privados y doce (12) de visitantes; veintiséis (26) parqueaderos para bicicletas, de los cuales veinte (20) son privados y seis (6) son para visitantes. El proyecto se encuentra ubicado en la Calle 108 No. 48 Sur-74 sector Aparco en la ciudad de Ibagué, con un área total de 4.160,00m², un área de afectación vial de 68.05m², para un área neta urbanizable de 4.091,95m², índice de ocupación del 31%; identificado con **matrícula inmobiliaria Nos. 350-128022 y ficha catastral 01-13-0693-0011-000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta **VANESSA QUINTERO GUZMAN** con Matrícula Profesional No. A4862012-1110477049, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil **NICOLAS TORRES DIDYME -DOMÉ** con Matricula Profesional No. 25202-10824, Revisor Estructural Independiente el Ingeniero Civil **VITALIANO MEDINA MEDINA** con Matricula Profesional No.

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Ampliación y Modificación

15202-281004 y estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735.

Parágrafo 1.- Los parqueaderos -vehiculares y de motos- propuestos del proyecto "GIRONA" Etapas 1, 2 y 3, quedan distribuidos así:

ETAPAS	GIRONA 1				GIRONA 2				GIRONA 3		
APTOS	360				360				288		
	Visitantes	Privados	Depósitos	Motos	Visitantes	Privados	Depósitos	Motos	Visitantes	Privados	Motos
Nivel -3	46	65	68	32	39	75	68	41	0	117	11
Nivel -2	12	90	70	28	0	114	70	41	2	115	4
Nivel -1	1	84	63	28	1	109	64	41	2	117	23
PROPUESTOS	59	239	201	88	40	298	202	123	4	349	38

Parágrafo 2.- Del total de parqueaderos vehiculares de visitantes propuestos -veintinueve (29)-, para la Etapa 3 del proyecto "GIRONA", veinticinco (25) están ubicados en las Etapas 1 y 2.

Parágrafo 3.- La licencia de construcción, en la modalidad de obra nueva de que trata el artículo segundo de la presente resolución, tendrá una duración de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que queden en firme el acto administrativo-, para lo cual, la misma deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

Parágrafo 4.- El titular de la presente licencia, será el responsable de que se respete el área libre de reserva vial de 68.05m², demarcados en planos, en forma simultánea con la ejecución del proyecto aquí autorizado, so pena de la aplicación de las sanciones de Ley por parte de las autoridades competentes.

Parágrafo 5.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, los apartamentos con estas características de diseño serán los apartamentos 106, 107 y 113.

Parágrafo 6.- La piscina que se observa en el plano 6 de 15, 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.

Artículo 3.- 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.

Artículo 4.- 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 5.- Los planos (arquitectónicos (23), estructurales y de elementos No Estructurales (100)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 6.- Que según lo establecido en el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Artículo 7.- 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 8.- Para el desarrollo y/o ejecución de las obras objeto de la presente, el titular de la misma deberá tramitar el respectivo permiso y/o concepto de uso del derecho de vía y acceso al predio expedido por la Agencia Nacional De Infraestructura – ANI o autoridad competente, dando estricto cumplimiento con lo señalado en la Resolución No. 716 de abril 28 de 2015, emanada del Ministerio de Transporte – Instituto Nacional de Concesiones.

Artículo 9.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil JAIME ALBERTO GARCIA ALVAREZ con Matrícula Profesional No. 25202-091045, 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 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 sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- e) Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- f) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
- g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- h) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- i) Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- j) Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- l) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- m) Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Ampliación y Modificación

- 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 parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones", expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cuanto a los porcentajes de ahorro en agua y energía, y la aplicación de las medidas de construcción sostenible, adoptada a su vez por el Decreto No. 1000-1124 del 18 de noviembre del 2019 "Por el cual se reglamentan los criterios de construcción sostenible en el municipio de Ibagué".
- o) Cumplir con la norma técnica RETIE.
- p) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
- q) Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
- r) Instalar un aviso con dimensiones mínimas de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción. Si las obras se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En el aviso se deberá identificar la clase de licencia, el número de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la licencia, el tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se debe instalar antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros y deberá permanecer todo el tiempo que dure la obra.
- s) Mantener libre el Espacio Público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.
- t) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.
- u) Adicionalmente, las edificaciones que permitan superar más de 2000m² de área construida, independiente de su uso, deberán someterse a supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 -Modif. Art. 4 Ley 1796 de 2016 y decretos reglamentarios.
- v) Cumplir con lo establecido para el Programa de Arqueología Preventiva de acuerdo con el parágrafo 4, artículo 55 de Decreto 763 de 2009, "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material".
- w) Adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

Artículo 11.- 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 suspendido y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 12.- 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 13.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido en la ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

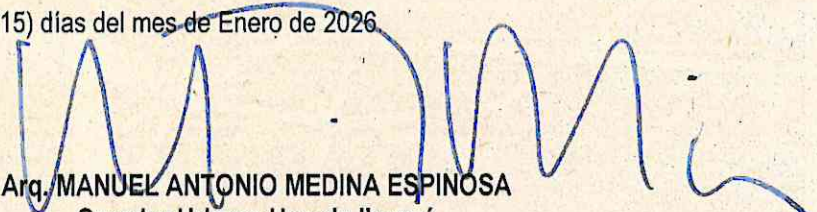
Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Ampliación y Modificación

Artículo 14.- 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 15.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutive del presente Acto Administrativo, en un diario de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

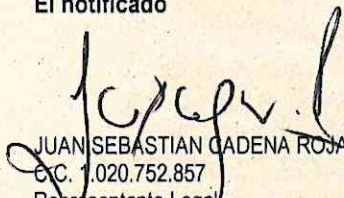
Expedida en Ibagué, a los quince (15) días del mes de Enero de 2026.



Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha **28 ENE 2026**, hora **3:20 pm** 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



JUAN SEBASTIAN CADENA ROJAS
C.C. 1.020.752.857
Representante Legal
Sociedad ARANJUEZ INVERSIONES SAS

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 **18 FEB 2026**

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los **18 FEB 2026**

FIRMA:

