

***Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Modificación y se da Aprobación de Planos para
Propiedad Horizontal***

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 NELSON DARIO SANCHEZ MORENO con C.C. 93.383.918, en calidad de apoderado de FERNANDO ESTRADA RAMIREZ, HORTENSIA ESTRADA RAMIREZ, MARIA DEL MAR ACEVEDO ESTRADA y SAMANI ESTRADA RAMOS, radicó bajo el No. 73001-1-25-0215 del 12 de junio de 2025, solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Modificación arquitectónica en primer, segundo y tercer piso de una vivienda multifamiliar en tres pisos con cubierta en teja, en un área de 82.33m² y modificación en la numeración de los apartamentos; incluida la solicitud de Visto Bueno de planos para la declaratoria destinación a propiedad horizontal para vivienda multifamiliar en tres pisos con cubierta en teja, en un área total a construida de 355.88m², a realizar en el predio ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 7 No. 1 A-94 -Acceso Apartaestudio 0101-, Carrera 7 No. 1 A-96 -Acceso Apartamentos 0201, 0202, 0301, 0302- y Carrera 7 No. 1 A-98 -Parqueadero- Barrio Irazú en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 144.00m², matrícula inmobiliaria No. 350-32188 y ficha catastral 01-10-0096-0025-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 18 de julio de 2025.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. No. 350-32188 del 26 de septiembre de 2025, FERNANDO ESTRADA RAMIREZ con C.C. 16.688.522, HORTENSIA ESTRADA RAMIREZ con C.C. 38.233.908, MARIA DEL MAR ACEVEDO ESTRADA con C.C. 1.032.481.770 y SAMANI ESTRADA RAMOS con C.C. 1.018.471.318, son los propietarios del predio ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 7 No. 1 A-94 -Acceso Apartaestudio 0101-, Carrera 7 No. 1 A-96 -Acceso Apartamentos 0201, 0202, 0301, 0302- y Carrera 7 No. 1 A-98 -Parqueadero- Barrio Irazú en la ciudad de Ibagué, con un área de 144.00m² y ficha catastral 01-10-0096-0025-000.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-20-0340 del 21 de octubre de 2020, RECONOCIÓ la existencia de la edificación en tres pisos con cubierta en teja destinada a vivienda multifamiliar, de propiedad de FERNANDO ESTRADA RAMIREZ y HORTENSIA ESTRADA RAMIREZ, en un área construida de 355.88m², y otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, en un área 355.88m². El proyecto está ubicado en la Carrera 7 No. 2-46 Barrio Irazú en la ciudad de Ibagué, con un área total del lote de 144.00m², incluida área de zona verde afectación vial de 18.00m²; para un área útil de lote de 126.00 m²; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-32188 y ficha catastral 01-10-0096-0025-000

Que el solicitante, mediante radicado No. 2513291 del 25 de julio 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 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 de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1323 del 16 de septiembre de 2025, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Carrera 6 A No. 1 A-97 IRAZU, por causal "cerrado", en procura que éstos, si lo consideraban

***Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Modificación y se da Aprobación de Planos para
Propiedad Horizontal***

pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 25103476, entregada el 02 de septiembre de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

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 DUBAN ALEXIS OSPINA PERDOMO con Matricula Profesional No. 70202-220238, en calidad de diseñador estructural, presenta certificación en la cual manifiesta que las modificaciones arquitectónicas no generan cambios en las condiciones de servicio de la estructura, por lo que no se modifica el diseño estructural aprobado mediante resolución No. 73001-1-20-0340 del 21 de octubre de 2020.

Que la modificación arquitectónica no afecta y/o modifica la estructura existente.

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 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 a la resolución No. 73001-1-20-0340 del 21 de octubre de 2020 "Por medio de la cual se reconoce una construcción y se otorga licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural", expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que los planos presentados se ajustan a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y por tanto es viable otorgar visto bueno a los mismos, para ser sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Que mediante oficio No. 25104731 del 07 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, entregada el 14 de noviembre de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el día 04 de diciembre de 2025, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 2516253 del 30 de diciembre 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, teniendo en cuenta que la Secretaría de Planeación Municipal no ha expedido el certificado de estratificación, el cual debe ser remitido a la Dirección de Rentas para la exoneración y/o liquidación del Impuesto de Delineación Urbana.

Que el 30 de diciembre de 2025, el Curador Urbano Uno expidió el auto No 73001-1-25-0831, por medio del cual suspende por el término de un (1) mes -contados desde la fecha-, los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015.

Que con radicado No. 2610490 del 30 de enero de 2026, el solicitante presentó recibo No. 26010410000058, cancelado en el Banco de Davivienda el 29 de enero de 2026, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a 82.33m², en estrato 4.

**Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Modificación y se da Aprobación de Planos para
Propiedad Horizontal**

Que mediante radicado No. 26100458 del 30 de enero de 2026, el Curador Urbano Uno informó al solicitante, que una vez concluida la revisión documental y con base en la información de estratificación allegada, se hace necesario efectuar la reliquidación del cargo variable, la cual fue entregada el 30 de enero de 2026, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el día 30 de enero de 2026, el solicitante acreditó el pago de la reliquidación de las expensas correspondientes.

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 **FERNANDO ESTRADA RAMIREZ** con C.C. 16.688.522, **HORTENSIA ESTRADA RAMIREZ** con C.C. 38.233.908, **MARIA DEL MAR ACEVEDO ESTRADA** con C.C. 1.032.481.770 y **SAMANI ESTRADA RAMOS** con C.C. 1.018.471.318, **Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación Arquitectónica** en primer, segundo y tercer piso, de una vivienda multifamiliar en tres pisos con cubierta en teja, en un área de 82.33m², y modificación en la numeración de los apartamentos. El proyecto está ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la Carrera 7 No. 1 A-94 -Acceso Apartaestudio 0101-, Carrera 7 No. 1 A-96 -Acceso Apartamentos 0201, 0202, 0301, 0302- y Carrera 7 No. 1 A-98 -Parqueadero- Barrio Irazú en la ciudad de Ibagué, con un área total del lote 144.00m²; identificada con **matrícula inmobiliaria No. 350-32188 y ficha catastral 01-10-0096-0025-000**; de conformidad con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta **LUZ MYRIAM CELEMIN GARCIA** con Matrícula Profesional No. 25700-04782

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 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.- La presente licencia tendrá una duración veinticuatro (24) 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.

Artículo 3.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será la Arquitecta **LUZ MYRIAM CELEMIN GARCIA** con Matrícula Profesional No. 25700-04782, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 4.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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.

***Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Modificación y se da Aprobación de Planos para
Propiedad Horizontal***

- 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) Solicitar la autorización de Ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017, artículo 13.
- f) 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.
- g) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
- h) 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.
- i) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k) 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.
- l) Cumplir con la norma técnica RETIE.
- m) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
- n) 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.
- o) 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 limite 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.
- p) 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.
- q) 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.
- r) Adicionalmente y según lo señalado en el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que la ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.
- s) 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 5.- 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

**Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Modificación y se da Aprobación de Planos para
Propiedad Horizontal**

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 6.- 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 7.- Aprobar los planos presentados por **FERNANDO ESTRADA RAMIREZ** con C.C. 16.688.522, **HORTENSIA ESTRADA RAMIREZ** con C.C. 38.233.908, **MARIA DEL MAR ACEVEDO ESTRADA** con C.C. 1.032.481.770 y **SAMANI ESTRADA RAMOS** con C.C. 1.018.471.318; para someter al **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, a la edificación destinada a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** conformada por una edificación en tres pisos con cubierta en teja, en un área total a construida de 355.88m²; con cuatro (4) apartamentos, un (1) es apartaestudio y dos (2) parqueaderos privados; edificación ubicada -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 7 No. 1 A-94 -Acceso Apartaestudio 0101-, Carrera 7 No. 1 A-96 -Acceso Apartamentos 0201, 0202, 0301, 0302- y Carrera 7 No. 1 A-98 -Parqueadero- Barrio Irazú en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-32188 y ficha catastral 01-10-0096-0025-000.

Parágrafo 1.- El siguiente cuadro muestra las áreas comunes y privadas del proyecto, para su constitución en Propiedad Horizontal:

UNIDAD	AREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	AREA COMUN ESENCIAL CONSTRUIDA (m ²)	AREA COMUN ESENCIAL CONSTRUIDA DE USO EXCLUSIVO (m ²)	AREA COMUN ESENCIAL LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m ²)
PRIMER PISO					
Apartaestudio ciento uno (101)	19.85				19.85
Área libre vacío interior				9.00	
Zona verde reserva vial				18.00	
Parqueadero numero 1			11.17		11.17
Parqueadero numero 2			11.23		11.23
Muros, columnas, ductos, hall de acceso vehicular y peatonal, escaleras		74.75			74.75
TOTAL PRIMER PISO	19.85	74.75	22.40	27.00	117.00
SEGUNDO PISO					
Apartamento doscientos uno (201)	49.75				49.75
Apartamento doscientos dos (202)	57.80				57.80
Muro, columnas, ductos, hall de acceso y escaleras		11.89			11.89
TOTAL SEGUNDO PISO	107.55	11.89			119.44
TERCER PISO					
Apartamento trescientos uno (301)	49.75				49.75
Apartamento trescientos dos (302)	57.80				57.80
Muro, columnas, ductos, hall de acceso y escaleras		11.89			11.89
TOTAL TERCER PISO	107.55	11.89			119.44
TOTAL EDIFICIO	234.95	98.53	22.40	27.00	355.88
ÁREA TOTAL LOTE DE TERRENO					144.00

Artículo 8.- 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 9.- Los planos (arquitectónicos (5), hacen parte integral de la presente resolución.

(Febrero 06 de 2026)

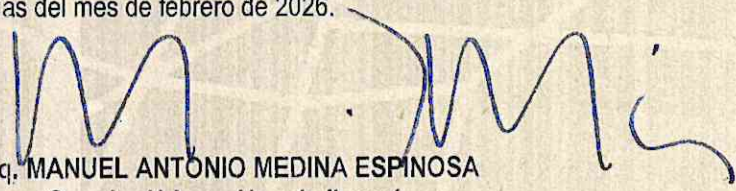
**Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Modificación y se da Aprobación de Planos para
Propiedad Horizontal**

Artículo 10.- 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."

Artículo 11.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, para ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los seis (06) días del mes de febrero de 2026.


Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha _____, hora _____ se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

Los notificados

El notificador

FERNANDO ESTRADA RAMIREZ
C.C. 16.688.522

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

HORTENSIA ESTRADA RAMIREZ
C.C. 38.233.908

MARIA DEL MAR ACEVEDO ESTRADA
C.C. 1.032.481.770

SAMANI ESTRADA RAMOS
C.C. 1.018.471.318

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 **09 MAR 2026**

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los **09 MAR 2026**

FIRMA:





Curador
Urbano Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-26-0057

(Febrero 06 de 2026)

***Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Modificación y se da Aprobación de Planos para
Propiedad Horizontal***



Curador
Urbano Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa

Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 56 DE LA LEY 1437 DE 2011, EL DÍA 20 DE FEBRERO DE 2026 MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO ENVIADO A: NELSON DARIO SANCHEZ MORENO en calidad de apoderado de FERNANDO ESTRADA RAMIREZ Y OTROS

EN CONSTANCIA FIRMA: STIVEN RINCÓN

CARGO: AUXILIAR ADMINISTRATIVO

