El Curador Urbano Uno (E) 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 NICOLAS GIRALDO GOMEZ con C.C.9.763.552 *-propietario y poseedor-*, radicó bajo el No. 73001-1-25-0088 del 14 de marzo de 2025, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Demolición Total en un área de 107.00m² y Obra Nueva para adelantar la construcción de una vivienda bifamiliar en tres pisos con semisótano y cubierta en placa, en un área total a construir de 838.64m², a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Calle 16 No. 1-50 S barrio Centro de la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 288.00 m², matrícula inmobiliaria No. 350-37307 y ficha catastral 01-03-0039-0013-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 30 de abril de 2025.

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. 2511848 del 07 de mayo 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 Curador Urbano Uno de Ibagué, solicitó a la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio No. 25101612 de mayo 02 de 2025, remitido mediante correo electrónico el 02 de mayo de 2025, la sección transversal y demás afectaciones que pudiere tener el predio y mediante auto No. 73001-1-25-0298 del 02 de mayo de 2025, suspendió los términos que tiene para la revisión del proyecto, hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal se pronuncie sobre dicha consulta.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, solicitó a la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio No. 25100739 del 03 de marzo de 2025, remitido mediante correo electrónico el 03 de marzo de 2025, a la definición de demarcación, niveles y paramento sobre el predio objeto de la solicitud y mediante auto No. 73001-1-25-0154 del 03 de marzo de 2025, suspendió los términos que tiene para la revisión del proyecto, hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal se pronuncie sobre dicha consulta; suspensión ampliada por el término de un mes mediante auto No. 73001-1-25-0227 del 03 de abril de 2025, reiniciándose -el 04 de mayo de 2025- los términos que tiene el curador para la revisión del proyecto.

Que la Secretaría de Planeación Municipal se pronunció mediante oficio No. 1220-044192 radicado en este despacho bajo el No. 2512259 del 29 de mayo de 2025, fecha en la cual se reiniciaron los términos con que cuenta el Curador Urbano para la revisión del proyecto.

Que el solicitante, mediante escrito radicado bajo el No. 2512579 del 18 de junio de 2025, aclara y/o modifica la descripción del proyecto objeto de la presente solicitud, *quedando así "LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA UNA VIVIENDA BIFAMILIAR EN TRES PISOS Y SEMISOTANO CON CUBIERTA EN PLACA".*

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 25102667, enviada por correo electrónico el 10 de julio de 2025.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2513628 del 12 de agosto de 2025, requirió la suspensión de sus términos para presentar las observaciones al proyecto, en razón a que realizó solicitud de demarcación de niveles y paramentos ante la Secretaría de Planeación, suspensión concedida mediante auto No. 73001-1-25-0521 del 12 de agosto de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2514064 del 09 de septiembre de 2025, anexa oficio 1220-88039 del 08 de septiembre de 2025, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal; reiniciándose los términos con que cuenta el solicitante para presentar las observaciones al proyecto.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2514135 del 11 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. 73001-1-25-0576 del 11 de septiembre de 2025, es decir hasta el 15 de otubre de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2514703 del 15 de octubre de 2025, presentó las correcciones a la solicitud, dentro de las cuales anexo declaración Extrajuicio No. 3534 de fecha 24 de septiembre del 2025, de la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué, en la cual declara bajo la gravedad de juramento que "*... Declaro bajo la gravedad de juramento que soy poseedor desde hace 4 años del derecho de cuota equivalente al 25% del predio ubicado en la CALLE 16 No 1-50 S Barrio Centro departamento del Tolima, Identificado con la matrícula 350-37307 y la ficha catastral número 01-03-0039-0013-000.*"

Que el solicitante presentó oficio 1910-082069 del 25 de agosto del 2025, proferida por la Dirección de Fomento a las Practicas Artísticas y Culturales y del Patrimonio de la Secretaria de Cultura, indica que "*...me permito ponerle en conocimiento que el predio relacionado en la solicitud, identificado con matricula inmobiliaria No. 350-37307, ficha catastral No. 01-03-0039-0013-000, ubicado en la calle 16 No. 1-50, no se encuentra declarado como Bien de Interés Cultural 8BIC) Material Inmueble, ni se encuentra en Zona de Influencia de ningún BIC del ámbito municipal, departamental o nacional.*"

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 LEONARDO VALDERRAMA con Matricula Profesional No. 70202-084765, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio Geotécnico de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTECNICO O DE SUELOS y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano, ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

Que en el diseño estructural de la edificación el profesional responsable se ciñe a las exigencias de la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010 y a las recomendaciones respectivas del estudio de suelos.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

Que revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio objeto del presente trámite no está afectado por fuente hídrica alguna.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, normas complementarias y a la sección transversal vial determinada por la Secretaría de Planeación Municipal conforme al oficio 1220-88039 de 08 de septiembre de 2025.

Que mediante oficio No. 25104825 del 12 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 entregada el 20 de noviembre de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el día 03 de diciembre de 2025, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que mediante radicado No. 2516058 del 22 de diciembre, el solicitante presentó oficio 1340-2025-129000 del 19 de diciembre de 2025, expedido por la Directora de Rentas de la Secretaría de Hacienda, en la cual certifica que NICOLAS GIRALDO GOMEZ, identificado(a) con cédula/NIT.9763552, allego al correo electrónico institucional industria@ibague.gov.co, el certificado de Estratificación 1220-128483 del 18 DE DICIEMBRE DE 2025, expedido por la Secretaria de Planeación Municipal,(...) en el cual se determina que el inmueble identificado con ficha catastral 01-03-0039-0013-000, está en un sector estrato Dos (2) Bajo por lo cual *"al peticionario no se le liquidará el valor del impuesto de delineación urbana, como quiera no fue determinado por el Concejo Municipal de Ibagué la base gravable del impuesto de delineación urbana para el estrato 1 y 2 elemento tributario requerido para calcular la tarifa y el valor a pagar"*.,

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.- Autorizar a **NICOLAS GIRALDO GOMEZ** con C.C. 9.763.552 *-propietario y poseedor-*, para adelantar la **Demolición Total de la edificación existente** con un área de 107.00 m², ubicada en la Calle 16 No. 1-50 S barrio Centro en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-37307 y ficha catastral 01-03-0039-0013-000.**

Artículo 2.- Otorgar a **NICOLAS GIRALDO GOMEZ** con C.C.9.763.552 *-propietario y poseedor-*, **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva** para una Vivienda bifamiliar en tres pisos con semisótano y cubierta placa y **Cerramiento** en una longitud de 17.70ml, para un área total a construir de 838.64 m², dos (2) parqueaderos privados, con un índice de ocupación del 72.80%. El proyecto está ubicado en la Calle 16 No. 1-50 S barrio Centro en la ciudad de Ibagué, con un área de lote 288.00m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-37307 y**

ficha catastral 01-03-0039-0013-000; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta LUZ MYRIAM CELEMIN GARCIA con Matrícula Profesional No. 25700-04782, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil EDUARDO SANTAMARIA BONILLA con Matricula Profesional No. 25202-19518 y estudio de suelos del Ingeniero Civil LEONARDO VALDERRAMA con Matrícula Profesional No. 70202084765.

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.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y los planos aprobados mediante la misma, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

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

Parágrafo 4.- El titular de la presente licencia incurrirá en las sanciones urbanísticas a que haya lugar conforme a lo señalado en el literal A, B, C y D del Artículo 135 - *Comportamientos contrarios a la integridad urbanística* - Ley 1801 de 29 de Julio de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia".

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

Artículo 3.- La presente licencia 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.

Artículo 4.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será la Arquitecta LUZ MYRIAM CELEMIN GARCIA con Matrícula Profesional No. 25700-04782, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 5.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2353 de diciembre 03 de 2015.
b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
c) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD" a los que hace referencia la Resolución 0472 del 05 de marzo del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituta, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
e) 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, articulo 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) 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 páramentos 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*".
m) Cumplir con la norma técnica RETIE.
n) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
o) 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.
p) 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.
q) 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.
r) 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.
s) 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.
t) Adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

Artículo 6.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la licencia o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 926 de 2010 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 7.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 8.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido en la ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

Artículo 9.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación y/o publicación correspondiente.

Artículo 10.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva 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 treinta (30) días del mes de diciembre de 2025.

Arq. JAIR GUSTAVO ECHEVERRY BAYONA
Curador Urbano Uno de Ibagué (E)

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

NICOLAS GIRALDO GOMEZ
C.C. 9.763.552
Propietario y poseedor

CECILIA MARTINEZ CASTRO
C.C. 51.800.588
Propietaria

El notificador

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

Proyecto: Maria del Pilar Rojas Acosta
Sustanciador-Curaduría Urbana Uno de Ibagué (E)

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

Que el día 19 MAR 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 19 MAR 2026

FIRMA: _____

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 DIA 06 DE ENERO DE 2026 MEDIANTE CORREO ELECTRONICO ENVIADO A: NICOLAS GIRALDO GOMEZ Y CECILIA MARTINEZ CASTRO

EN CONSTANCIA FIRMA: STIVEN RINCÓN

CARGO: AUXILIAR ADMINISTRATIVO