

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 HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS con NIT. 901.634.859, por medio de su representante legal suplente ANDRES FELIPE GOMEZ GIL con C.C. 1.036.936.243, *-en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso HABITAT 103 CH-*, radicó bajo el No. 73001-1-25-0254 del 27 de junio de 2025, solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva del proyecto denominado "HABITAT 103 CLUB HOUSE" *-destinado a vivienda Multifamiliar de interés social -VIS y VIP con comercio y/o servicios-*, correspondiente a la Etapa 4; conformada por tres (3) Torres -Torres 12, 13 y 14- en once (11) pisos con cubierta en placa, destinadas a vivienda de interés social -VIS- y Zonas Comunes -subestación No. 2, momentum gimnasio, lounge VIP y baños piscinas; en un área total a construir de 11.875,60m²; incluida la aprobación de piscinas; a realizar en el predio ubicado en la Carrera 14 No. 107-59 Lote 2 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con un área total de lote de 29.909,16m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-281913 y ficha catastral global 01-10-0381-0001-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-281913 del 13 de junio de 2025, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO HABITAT 103 CH con NIT. 830.053.812, es la propietaria del predio ubicado en la Carrera 14 No. 107-59 Lote 2 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con un área de 29.909,16m² y ficha catastral global 01-10-0381-0001-000.

Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO HABITAT 103 CH con NIT. 830.053.812, por medio de su representante legal FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL con C.C. 93.389.382, certifica que para todos los efectos a los que haya lugar que la sociedad HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS con NIT. 901.634.859 ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-24-0247 del 14 de mayo de 2024, otorgó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO al proyecto presentado por la UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA, para el predio ubicado en la Carrera 14 No. 107-59 Lote 2 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-281913 y ficha catastral global 01-10-0381-0001-000.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-24-0517 del 25 de octubre de 2024, otorgó a la UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva del proyecto "HABITAT 103 CLUB HOUSE", *-destinado a vivienda Multifamiliar de interés social -VIS y VIP- con comercio y/o servicios-*; Etapas 1 y 1A, en un área total construida de 18.563,91m²; y Cerramiento, en una longitud de 593,73ml. El proyecto está ubicado en la Carrera 14 No. 107-59 Lote 2 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con un área total de lote de 29.909,16m², un área útil de 18.832,83m² y un área para zonas verdes o recreativas de 964,70m²; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-281913 y ficha catastral global 01-10-0381-0001-000.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-24-0540 del 15 de noviembre de 2024, aprobó la MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE del proyecto urbanístico aprobado mediante resolución No. 73001-1-24-0247 del 14 de mayo de 2024.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-25-0079 del 06 de febrero de 2025, otorgó a la UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva del proyecto "HABITAT 103 CLUB HOUSE", *-destinado a vivienda Multifamiliar de interés social -VIS y VIP- con comercio y/o servicios-*; correspondiente a la Etapa 5: Torres 5, 6 y 10, en once (11) pisos con cubierta en placa

m.

Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y se da Aprobación de Piscinas

destinadas a vivienda de interés prioritario -VIP-, en un área construida para cada una de 3.038,83 m²; para un área total construida de 9.116,49m².

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-26-0060 del 09 de febrero de 2026, otorgó a HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS, *-en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso HABITAT 103 CH-*, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva correspondiente a la Etapa 2 del proyecto "HABITAT 103 CLUB HOUSE".

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-26-0061 del 09 de febrero de 2026, otorgó a HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS *-en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso HABITAT 103 CH-*, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva del proyecto denominado "HABITAT 103 CLUB HOUSE", *-destinado a vivienda Multifamiliar de interés social -VIS y VIP con comercio y/o servicios-*, correspondiente a la Etapa 3 y Etapa 3A; para un área construida *-Etapas 3 y 3A -*de 11.536,17m²; y un área total construida *-Etapas 1, 1A, 5, 2, 3 y 3A-* de 51.151,41m².

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

Que el solicitante, mediante radicado No. 2512883 del 07 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. 1322 del 09 de septiembre de 2025, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la KR 14 No. 107-59 LT 1, por causal "rehusado" y en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1330 del 05 de noviembre de 2025, debido a la imposibilidad de comunicación con el PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE denominado FINCA ALSACIA y PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE denominado FINCA GALICIA, por tratarse de "lotes vacíos"; 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 numeral 7 del Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, *-modificado por el Decreto 1783 de 2021, Artículo 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. 25103470, entregada el 26 de agosto 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. 2514310 del 22 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. 73001-1-25-0595 del 22 de septiembre de 2025, es decir hasta el 29 de octubre de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2515046 del 29 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. 73001-1-25-0702 del 04 de noviembre de 2025, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el quince (15) de diciembre de 2025.

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 de acuerdo con su ubicación en el plano U.6 y U.6.1 del POT, el predio presenta amenaza media por fenómenos de remoción, en virtud de lo cual se presenta estudio de amenaza y riesgo realizado por el Ingeniero Civil HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA con Matricula Profesional No. 70202-149136, en el cual analiza diferentes factores como: análisis multitemporal del predio a procesos de inestabilidad, clasificación de suelo, cargas, asentamientos futuros, cantidad de niveles y escenarios más críticos, concluyendo que el predio es estable y no requiere mitigación, siempre y cuando dichos factores analizados se mantengan. Una vez cumplido lo anterior, se deberán seguir las siguientes recomendaciones dadas por el Geotecnista en dicho estudio, en específico los siguiente: se deberán construir filtros perimetrales a las estructuras en la zona de amenaza media, de modo que se puedan evitar procesos erosivos por descargas de agua.

Que el Ingeniero Civil HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA con Matricula Profesional No. 70202-149136, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del Art. 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en el Decreto Municipal 0726 de Nov. 02 de 2005 y Decreto Municipal 0568 de Ago. 10 de 2010. En consecuencia, asume la responsabilidad referente al ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO 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 presente estudio.

Que el Ingeniero Civil GILBERTO TORRES CHACON con Matricula Profesional No. 68202-13675, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica "que el proyecto en mención fue estudiado, revisado y cumple con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en los siguientes aspectos:

Avaluó de cargas utilizado.

Definición de los parámetros de diseño sísmico.

Procedimiento de análisis estructural empleado.

Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura.

Procedimientos de diseño de los miembros estructurales.

Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.

Revisión Planos Estructurales.

Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción.

Seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico.

En conclusión, el proyecto cumple a cabalidad con la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, el Reglamento NSR-10 y la Resolución No. 0017 de 2017.

Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y se da Aprobación de Piscinas

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 ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio Geotécnico de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO 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 el estudio de mitigación presentado se ajusta a la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010.

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 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 revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio objeto del presente trámite cumple con los aislamientos hídricos demarcados en el plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-31302 del 31 de mayo de 2023, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, el cual reposa en la resolución No. 73001-1-24-0247 del 14 de mayo de 2024.

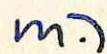
Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias -Acuerdo 009 de 2002-, y a la resolución No. 73001-1-24-0247 del 14 de mayo de 2024 "Por la cual se concede licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo" y resolución No. 73001-1-24-0540 del 15 de noviembre de 2024, "Por la cual se modifica una licencia de urbanización" expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio No. 25105401 del 15 de diciembre 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 22 de diciembre de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 26100247 remitido mediante correo electrónico el 19 de enero de 2026.

Que el día 02 de febrero de 2026, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que mediante radicado No. 2610509 del 02 de febrero de 2026, el solicitante presentó oficio 1340-2026-007211 del 28 de enero de 2026, expedido por la directora de Rentas de la Secretaría de Hacienda, en la cual certifica que



Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y se da Aprobación de Piscinas

HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS identificado con NIT. 901.634.859, allegó Certificado de Estratificación 1220-006752 del 27 de enero de 2026, expedido por Planeación Municipal, (...) en el cual se determina que el inmueble identificado con ficha catastral 01-10-0381-0001-000, y se encuentra ubicado en un sector con 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 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 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. 350-281913 del 28 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 HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS con NIT. 901.634.859, por medio de su representante legal suplente **ANDRES FELIPE GOMEZ GIL** con C.C. 1.036.936.243, -en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso HABITAT 103 CH-, **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva** del proyecto denominado "HABITAT 103 CLUB HOUSE", -destinado a vivienda Multifamiliar de interés social -VIS y VIP con comercio y/o servicios-, correspondiente a la **Etapas 4**; conformada por tres (3) Torres -**Torres 12, 13 y 14**- en once (11) pisos con cubierta en placa, destinadas a vivienda de interés social -VIS-, con un área construida para cada una de 3.845,39m² y **Zonas Comunes** -Subestación No. 2, Momentum Gimnasio, Lounge VIP y Baños Piscinas-, edificaciones un piso, con un área construida de 339.43m²; para un área construida Etapa 4 de 11.875,60m²; y un **área total construida -Etapas 1, 1A, 5, 2, 3 y 3A y 4- de 63.017,01m²** y un índice de ocupación -Etapas 1, 1A, 5, 2, 3 y 3A y 4- del 39%; con ciento noventa y ocho (198) apartamentos; sesenta y seis (66) parqueaderos vehiculares privados, veinte (20) parqueaderos vehiculares de visitantes; doce (12) parqueaderos privados de motos, ocho (8) parqueaderos motos de visitantes, dos (2) parqueaderos vehiculares para personas con movilidad reducida y diecisiete (17) parqueaderos de bicicletas. El proyecto está ubicado en la Carrera 14 No. 107-59 Lote 2 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con un área total de lote de 29.909,16m², un área neta de 26.202,33m², equipamiento comunal privado propuesto Etapa 4 de 5.406,47m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-281913 y ficha catastral global 01-10-0381-0001-000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta MARLENE DEL SOCORRO PEÑA PERTUZ con Matrícula Profesional No. 08700-26211, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil SEBASTIAN RAMIREZ CANO con Matricula Profesional No. 05202-193012, estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489, estudio de amenaza y

M.

Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y se da Aprobación de Piscinas

riesgo realizado por el Ingeniero Civil HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA con Matricula Profesional No. 70202-149136 y Revisor Independiente de los Diseños Estructurales el Ingeniero Civil GILBERTO TORRES CHACON con Matricula Profesional No. 68202-13675.

Parágrafo 1.- Los parqueaderos propuestos para la Etapa 4, se encuentran ubicados: vehiculares en el Edificio de Parqueaderos, motos están ubicados frente a las Torres 1, 3 y en el Edificio de Parqueaderos y los parqueaderos de bicicletas se encuentran ubicados frente a las Torres 10 y 14.

Parágrafo 2.- 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 3.- 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.

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 titular de la presente licencia se obliga a acoger de manera integral lo dispuesto en el estudio de evaluación del riesgo realizado por el Ingeniero Civil HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA con Matricula Profesional No. 70202-149136.

Parágrafo 6.- 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 se encuentran ubicados en las Etapas 3 y 3A. -resolución No. 73001-1-26-0061 del 09 de febrero de 2026-

Artículo 2.- La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de que trata el artículo primero 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.

Artículo 3.- Autorizar a **HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS** con NIT. 901.634.859, por medio de su representante legal suplente **ANDRES FELIPE GOMEZ GIL** con C.C. 1.036.936.243, -en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso HABITAT 103 CH-, para la intervención del terreno destinado a la construcción de las piscinas del proyecto "HABITAT 103 CLUB HOUSE", a realizar en el predio ubicado Carrera 14 No. 107-59 Lote 2 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-281913 y ficha catastral global 01-10-0381-0001-000; de acuerdo con los planos arquitectónicos elaborados por la Arquitecta MARLENE DEL SOCORRO PEÑA PERTUZ con Matricula Profesional No. 08700-26211, diseño estructural con sus memorias de cálculo elaborados por el Ingeniero Civil SEBASTIAN RAMIREZ CANO con Matricula Profesional No. 05202-193012, planos de sistema eléctrico y diseño hidráulico realizado por el Ingeniero Civil RICARDO JARAMILLO con Matricula Profesional No. 25202-02226, estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489, estudio de amenaza y riesgo realizado por el Ingeniero Civil HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA con Matricula Profesional No. 70202-149136.

Parágrafo 1.- La autorización de que trata el artículo tercero 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.

Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y se da Aprobación de Piscinas

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 (11), técnicos (6) y estructurales y de elementos No Estructurales (38)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 6.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil OSCAR FABIAN MORERA ROJAS con Matricula Profesional No. 25202-186312, 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, 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 7.- 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 la modalidad de Obra Nueva y se da Aprobación de Piscinas

- 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) 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.
- x) 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 8.- 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 9.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

m

Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y se da Aprobación de Piscinas

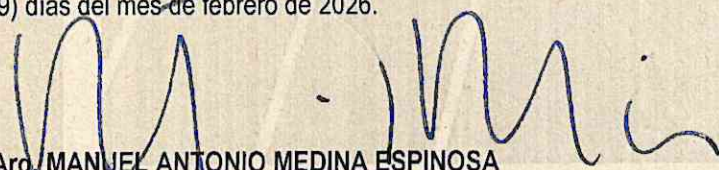
Artículo 10.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido en la ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

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, 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 12.- 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

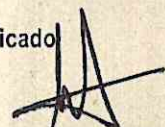
Expedida en Ibagué, a los nueve (09) días del mes de febrero de 2026.



Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

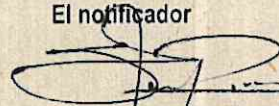
En la fecha **20 FEB 2026**, hora **12:00pm** se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado



ANDRES FELIPE GOMEZ GIL
C.C. 1.036.936.243
Representante Legal Suplente HABITAT 103 CLUB HOUSE 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 **30 MAR 2026**

Dada en Ibagué, a los **30 MAR 2026**

quedo ejecutoriado el presente acto administrativo

FIRMA:



