



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 DARIO SORIANO WILCHES identificado con C.C. 5.842.502, CESAR JULIAN BOHORQUEZ TELLEZ identificado con C.C. 93.297.177, NICOLAS BOHORQUEZ TELLEZ identificado con C.C. 16.077.051, INGE-EDIFICACIONES S.A.S con NIT. 900.044.920 e INVERSIONES VIBO S.A.S con NIT. 901.513.262, radicaron bajo el No. 73001-1-25-0606 del 31 de diciembre de 2025, solicitud de licencia de parcelación de uso comercio y/o servicio para proyecto denominado San Martín, a realizar en el predio de su propiedad ubicado en el Lote San Martín B Potrero Grande en el Municipio de Ibagué, con un área de lote de 4Has9.412m², matrícula inmobiliaria No. 350-31251 y ficha catastral 73-001-00-02-00-00-0025-0101-0-00-00-0000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 12 de febrero de 2026.

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

Que el solicitante, mediante radicado No. 2610937 del 19 de febrero de 2026, 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 revisada y estudiada la solicitud se encontró que el proyecto NO CUMPLE con las normas arquitectónicas y urbanísticas, conforme al siguiente detalle:

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

- Una vez revisado la solicitud de licencia de parcelación desde el punto de vista jurídico – técnico de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del decreto 1077 de 2015, en donde se estable los criterios que debe tener en cuenta el Curador Urbano al momento de revisar una solicitud de licencia, así:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las Licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE EDIFICACIÓN APLICABLES." (...) Negrillas y mayúsculas fuera de texto.

De lo citado se tiene, que uno de los principales aspectos a considerar al momento de estudiar una solicitud de licencia de construcción, es la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación, las cuales están contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, acción urbanística adoptada por medio del Decreto 0823 de 2024.

- En consonancia con lo antes indicado, es preciso traer a colación lo consagrado en el decreto 1077 de 2015, en lo que respecta a la definición o alcance de la licencia de parcelación, así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.5. Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes A LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, LOS INSTRUMENTOS QUE LO DESARROLLEN Y COMPLEMENTEN Y LA NORMATIVIDAD AMBIENTAL APLICABLE A ESTA CLASE DE SUELO. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes. (...) Negrillas y mayúsculas fuera de texto.

Esto significa que dentro del trámite y estudio de la solicitud de licencia, se procedió a realizar la respectiva comparación de lo presentado a consideración frente a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, evidenciando, de acuerdo con la localización del predio, que el mismo está ubicado dentro del "Centro Poblado Totumo", según la cartografía que hace parte integral del decreto 0823 de 2014.

Ante tal circunstancia, se verifico lo dispuesto en los artículos 387 y 388 del decreto 0823 de 2024, los cuales consagran lo siguiente:

- "Artículo 387.- CENTROS POBLADOS
Entiéndase por centro poblado, la concentración de población en áreas del suelo rural del Municipio de Ibagué, en un número igual o mayor a veinte (20) unidades de vivienda, que cuentan con equipamientos y se desarrollan actividades de comercio complementarias. Adicionalmente, que tengan la condición de cabeceras corregimentales y en consecuencia hacen parte de la estructura político administrativo del territorio municipal.

Parágrafo 1: Además de las cabeceras corregimentales se reconocen también como centros poblados, Pico de oro, La Miel, Llanitos, Pastales.

Parágrafo 2: Una vez entrado en vigencia el presente decreto, todo desarrollo urbanístico que se pretenda adelantar en suelo rural, además de los trámites necesarios para la obtención de la licencia que autorice su ejecución, en los casos contemplados por el plan que se aprueba, debe adelantar un estudio de vulnerabilidad, en el que se identifiquen las amenazas con sus correspondientes alternativas de solución, tendiente a mitigar el riesgo potencial.

Parágrafo 3: Para la identificación de los usos específicos, normativa de construcciones y el comportamiento en general, para cada centro poblado y núcleo poblacional referenciado en el presente decreto, la administración municipal en el corto plazo realizara los estudios necesarios para las reglamentaciones particulares, que para ellos se realicen.

Parágrafo 4: Para los centros y núcleos poblados definidos en presente decreto, se aplicarán los tratamientos de desarrollo y consolidación."

- "Artículo 388.- DEFINICIÓN DE PERÍMETROS DE LOS CENTROS POBLADOS O NÚCLEOS POBLACIONALES

La Secretaria de Planeación Municipal en el término del primer periodo del corto plazo a partir de la promulgación del presente decreto, establecerá para todos los Centros Poblados y Núcleos

Poblacionales reconocidos, adoptados y declarados, la reglamentación correspondiente, al igual que la clasificación precisa del suelo suburbano y rural, realizando el ajuste correspondiente a la normativa nacional, regional o local que deba aplicarse a cada centro poblado.

- *Parágrafo: Establecerán igualmente dentro del mismo plazo las zonas pobladas existentes no reconocidas oficialmente y que de acuerdo a las exigencias establecidas en el presente Plan de ordenamiento territorial, puedan constituirse y ser declaradas oficialmente Centros Poblados o Núcleos Poblacionales o por el contrario ser consideradas como inadecuadas o insalubres y establecer la acción urbanística que requieran, conforme a las normas vigentes."*

De las normas antes citadas se indica, la obligación del ente territorial de reglamentar usos, tratamientos a considerar, índices de edificabilidad, construcción, ocupación, alturas y demás normatividad urbanística aplicable que, A LA FECHA, NO HA SIDO EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE, ES DECIR, EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ.

En este punto, es pertinente manifestar que la administración municipal el 05 de mayo de 2017, expidió el decreto 1000-0353 "Por medio de la cual se revoca el decreto 1000-0260 del 19 de abril de 2017", indicando respecto al centro poblado El Totumo, la ausencia de reglamentación del mismo, la existencia de una contradicción en los tratamientos, la no identificación de fuentes abastecedoras de servicios públicos, ni mucho menos se ha realizado la coordinación con la autoridad ambiental competente, como lo determina el artículo 391 del decreto 0823 de 2014

Por tal motivo, en razón a los argumentos jurídicos y técnicos, no existe justificación jurídica alguna para continuar con la actuación administrativa a la luz de lo dispuesto en las normas aplicables al caso, con base a los documentos legalmente exigibles por la norma nacional aportados por el interesado, con los cuales, se denotó que la solicitud presentada NO ES VIABLE ante la inexistencia de norma aplicable para el Centro Poblado El Totumo del municipio de Ibagué, situación jurídica y fáctica que resulta irrefutable, dado que desde el 20 de abril 2020 a través del decreto 1000-0258 "Por el cual se ordena a la Secretaría de Planeación, iniciar el proceso de revisión y ajuste de los contenidos Urbanos y Rurales de la vigencia del corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones", la administración municipal determinó un serie de directrices para la reglamentación de los centros poblados, acto administrativo en donde no se estableció termino para tal fin y sin que a la fecha se haya emitido norma alguna que posibilite la expedición de licencias urbanísticas.

Que, conforme a lo anterior, **NO ES VIABLE** otorgar la licencia de parcelación, en consecuencia,

RESUELVE

Artículo 1.- NEGAR LA LICENCIA solicitada por DARIO SORIANO WILCHES identificado con C.C. 5.842.502, CESAR JULIAN BOHORQUEZ TELLEZ identificado con C.C. 93.297.177, NICOLAS BOHORQUEZ TELLEZ identificado con C.C. 16.077.051, INGE-EDIFICACIONES S.A.S con NIT. 900.044.920 e INVERSIONES VIBO S.A.S con NIT. 901.513.262, para solicitud de licencia de parcelación de uso comercio y/o servicio para proyecto denominado San Martín, ubicado en el Lote San Martín B Potrero Grande en el Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-31251 y ficha catastral 73-001-00-02-00-00-0025-0101-0-00-00-0000, solicitada mediante radicación No. 73001-1-25-0606 del 31 de diciembre de 2025.

Artículo 2.- Remítase para fines pertinentes copia del presente acto a la Curaduría Urbana Dos de Ibagué.

Artículo 3.- 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.

Artículo 4.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

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

El notificado**El notificador**DARIO SORIANO WILCHES
C.C. 5.842.502

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

CESAR JULIAN BOHORQUEZ TELLEZ
C.C. 93.297.177NICOLAS BOHORQUEZ TELLEZ
C.C. 16.077.051LAURA ALEJANDRA SORIANO SALAZAR
C.C. 1.110.088.216
Rep. Legal de INGE-EDIFICACIONES S.A.S

DIEGO FERNANDO BOHORQUEZ TELLEZ
C.C. 71.721.431
Rep. Legal de INVERSIONES VIBO S.A.S

Proyectó: Arq. Stiven Rincón 

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

Que el día **06 ABR 2026**

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los **06 ABR 2026**

FIRMA:



