

**Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Obra Nueva**

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 en cumplimiento al reparto establecido conforme al Artículo 2.2.6.6.1 del Decreto 1077 de 2015 y Constancia de Reparto VIS No. 0103 del Curador Urbano Dos con fecha julio 07 de 2025, la solicitud de licencia de construcción obra nueva del proyecto ubicado en la Carrera 1 No. 41-145 Lote B Altos de Santa Helena en la ciudad de Ibagué, le correspondió al Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que FERNANDO GARCIA RAMIREZ con C.C. 93.383.328, radicó bajo el No. 73001-1-25-0278 del 14 de julio de 2025, solicitud de licencia de construcción en la modalidad Obra Nueva para adelantar la construcción de una vivienda Bifamiliar de interés social en tres pisos con sótano y cubierta mixta, en un área total a construir de 409.38m², a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 1 No. 41-145 Lote B Altos de Santa Helena, con un área de lote de 153.00m², matrícula inmobiliaria No. 350-186659 y ficha catastral 01-09-0116-0558-000.

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. 2513150 del 18 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 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 proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 25103330, enviada por correo electrónico el 22 de agosto de 2025.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2514412 del 26 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. 73001-1-25-0612 del 26 de septiembre de 2025, es decir hasta el 27 de octubre de 2025.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2514950 del 24 de octubre de 2025, requirió la suspensión de sus términos para presentar las observaciones al proyecto, en razón a que realizó solicitud a la Secretaría de Planeación Municipal para la aclaración de una posible afectación de suelo destinado a parques y zonas verdes del Plano U9 del Decreto 0823 de 2014, sobre el predio objeto de la solicitud,

Handwritten mark

**Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Obra Nueva**

suspensión concedida mediante auto No. 73001-1-25-0680 del 24 de octubre de 2025, la cual fue ampliada –a petición del solicitante mediante oficio radicado No. 2515490 del 21 de noviembre de 2025-, por el término de un mes –a partir del 24 de noviembre de 2025-, mediante auto No. 73001-1-25-0751 del 21 de noviembre del 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2515534 del 25 de noviembre de 2025, anexa resolución No. 000146 del 10 de noviembre de 2025, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, dando respuesta a la aclaración solicitada, reiniciándose los términos con que cuenta el solicitante para presentar las observaciones al proyecto.

Que el solicitante presentó resolución No. 000146 del 10 de noviembre de 2025 “Por medio de la cual se hace una precisión cartográfica a los planos oficiales que hacen parte integral al Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué - Decreto 1000-0823 de 2014”, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que el solicitante mediante radicado No. 2515534 del 25 de noviembre de 2025, presentó las correcciones a la solicitud.

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 al Plano U.6 del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), el predio se encuentra en zona de amenaza media por fenómenos de remoción en masa. En atención a esta condición, la Ingeniera Civil MARIA PAULA SALAZAR SUSUNAGA con Matricula Profesional No. 25202-232743 presenta el correspondiente Estudio de Amenaza y Riesgo por FRM, en el cual se analizan de manera integral factores endógenos y exógenos, tales como la evaluación de cargas proyectadas, la caracterización geomorfológica del sitio, las condiciones hidrogeológicas (niveles freáticos) y el análisis de información pluviométrica. Como medida de mitigación, se contempla la implementación de un muro de contención debidamente diseñado y verificado mediante los respectivos análisis geotécnicos y estructurales, el cual garantiza condiciones adecuadas de estabilidad global y local. En consecuencia, y siempre que se dé estricto cumplimiento a los diseños aprobados, así como a las recomendaciones constructivas, el riesgo asociado a fenómenos de remoción en masa se clasifica como bajo, resultando viable el desarrollo del proyecto.

Que la Ingeniera Civil MARIA PAULA SALAZAR SUSUNAGA con Matricula Profesional No. 25202-232743, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en Masa, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al Estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en Masa 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 la Ingeniera Civil ANA BEIBA CONTRERAS DELGADILLO con Matricula Profesional No. 70202-352292, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Diseño Estructural de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Y en consecuencia asume la responsabilidad referente al DISEÑO ESTRUCTURAL 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 diseño.

Que la Ingeniera Civil MARIA PAULA SALAZAR SUSUNAGA con Matricula Profesional No. 25202-232743, 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

**Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Obra Nueva**

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

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias -Acuerdo 009 de 2002, Decreto 0865 de 2022-, y a la demarcación de niveles y paramentos efectuada por la Secretaría de Planeación Municipal conforme al oficio 1220-015365 del 28 de febrero de 2025.

Que mediante oficio No. 26100471 del 30 de enero de 2026, 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 06 de febrero de 2026, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el día 18 de marzo de 2026, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que con radicado No. 2611665 del 20 de marzo de 2026, el solicitante presentó recibo No. 26010410000255 del 11 de marzo de 2026, cancelada en el Banco de Occidente el 18 de marzo de 2026, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana.

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 GARCIA RAMIREZ** con C.C. 93.383.328, **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva** para Bifamiliar de interés social en tres pisos con sótano y cubierta mixta, en un área total a construir de 409.38m², con dos (2) parqueaderos privados; un índice de ocupación del 82.49%. El proyecto está ubicado en la Carrera 1 No. 41-145 Lote B Altos de Santa Helena, con un área de lote de 153.00m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-186659** y **ficha catastral 01-09-0116-0558-000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto **FERNANDO GARCIA RAMIREZ** con Matrícula Profesional No. 25700-55387, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por la Ingeniera Civil **ANA BEIBA CONTRERAS DELGADILLO** con Matrícula Profesional No. 70202-352292, estudio de suelos y estudio de amenaza y riesgo realizados por la Ingeniera Civil **MARIA PAULA SALAZAR SUSUNAGA** con Matrícula Profesional No. 25202-232743.

M.

Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva

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 (6) y de elementos No Estructurales (1)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 4.- 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 5.- 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 6.- El titular de la presente licencia se obliga a acoger de manera integral lo dispuesto en el estudio de evaluación del riesgo realizado por la Ingeniera Civil MARIA PAULA SALAZAR SUSUNAGA con Matricula Profesional No. 25202-232743.

Artículo 2.- 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 3.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil SILVERIO LISANDRO GUTIERREZ TORRES con Matrícula Profesional No. 70202-108677, 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:

- 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, 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.

**Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Obra Nueva**

- 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 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".
- 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 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 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.

M.L.

**Por la cual se concede una licencia de construcción en la
modalidad de Obra Nueva**

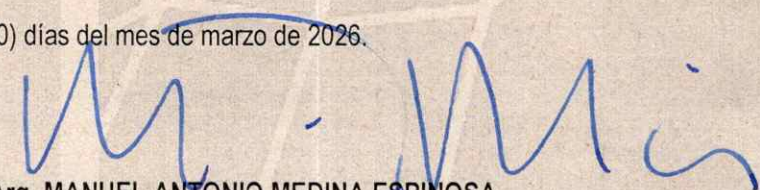
Artículo 6.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 7.- 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 8.- 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 correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


Expedida en Ibagué, a los treinta (30) días del mes de marzo de 2026.



Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

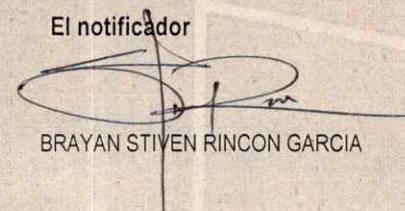
En la fecha 08 ABR 2026, hora 9:58 am se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado



FERNANDO GARCÍA RAMÍREZ
C.C. 93.383.328

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 16 ABR 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo
Dada en Ibagué, a los 16 ABR 2026

FIRMA: 

