

Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de Reloteo y se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento

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 CRISTHIAN ALEJANDRO OROZCO RIAÑO con C.C. 1.010.042.460, en calidad de apoderado de INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS con NIT. 900.180.976, radicó bajo el No. 73001-1-25-0239 del 27 de junio de 2025, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva del proyecto destinado a vivienda Multifamiliar de interés prioritario, conformado por veintiséis (26) torres en cinco (5) pisos con cubierta mixta y zonas comunales; en un área total a construir de 25.518,26m² y Cerramiento, en una longitud de 450,40ml.; a realizar en el predio denominado Sub Etapa 11 Área Útil Lote 27 Residencial VIP del Plan Parcial SANTA CRUZ 2, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué, con un área útil de 48,879.26m²; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-307001 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-307001 del 16 de junio de 2025, INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS, con NIT. 900.180.976, es la propietaria del predio denominado Sub Etapa 11 Área Útil Lote 27 Residencial VIP del Plan Parcial SANTA CRUZ 2, con un área útil de 48,879.26m².

Que JULIA AURORA RAMIREZ LUNA con C.C. 65.755.397, en calidad de representante legal de INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS, otorgó poder especial, amplio y suficiente a MARIA XIMENA MARINA BORRERO GARCIA con C.C. 1.020.766.505 y/o DANIEL FELIPE MORENO MONTALVO con C.C. 1.110.476.933 y/o CRISTHIAN ALEJANDRO OROZCO RIAÑO con C.C. 1.010.042.460 y/o HELEN STEFFI CARVAJAL FERRO con C.C. 1.005.717.240 y/o SARIN MERARY DIAZ PULIDO con C.C. 1.013.637.026, para que adelante los trámites necesarios para la obtención de la licencia objeto de la presente solicitud

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", en su artículo 85 define "El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90SMMLV)" y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés prioritaria.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2512828 del 03 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 el solicitante, mediante escrito radicado bajo el No. 2513745 del 21 de agosto de 2025, informa el cambio en la solicitud, para incluir la "Licencia de Subdivisión en la modalidad de Reloteo" del predio denominado Sub Etapa 11 Área Útil Lote 27 Residencial VIP del Plan Parcial SANTA CRUZ 2.

Que el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Artículo 9, define el Reloteo como: "Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados".

**Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de
Reloteo y se concede una licencia de construcción en las
modalidades de Obra Nueva y Cerramiento**

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-23-0424 del 07 de septiembre de 2023, otorgó licencia a la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS., quien en adelante se llamara EL URBANIZADOR, para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la construcción de las obras de URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO de la Sub-Etapa 10, -Lote 24- destinado a uso Residencial -vivienda multifamiliar (VIS)-, -Lote 25- destinado a uso Residencial -vivienda multifamiliar (VIP)-, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de 115,904.23m²; y Sub-Etapa 11, -Lote 26- destinado a uso Residencial -vivienda multifamiliar (VIS)-, -Lote 27- destinado a uso Residencial -vivienda multifamiliar (VIP)-, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de 131,258.65m²; a desarrollar el denominado Lote Restante Plan SANTA CRUZ 2, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-295037 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000.

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 se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1333 del 25 de noviembre de 2025, debido a la imposibilidad de comunicación personal con el PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio identificado Manzana 27 A Lote Plan Parcial Santa Cruz 2, por tratarse de "lote vacío", PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio identificado Manzana 27 C Lote Plan Parcial Santa Cruz 2, por tratarse de "lote vacío"; y en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1334 del 02 de diciembre de 2025, debido a la imposibilidad de comunicación personal con el PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio identificado Lote Plan Parcial Santa Cruz 2, Área a desarrollar B, por tratarse de "lote vacío"; 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. 25103414, entregada el 27 de agosto de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2514381 del 25 de septiembre de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, -a partir del 08 de octubre de 2025- mediante auto No. 73001-1-25-0606 del 25 de septiembre de 2025, es decir hasta el 30 de octubre de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2514886 del 23 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. 73001-1-25-0710 del 05 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 diecisiete (17) de diciembre de 2025.

Que la piscina que se observa en los planos L1/16, L2/16, L11/16, L12/16 y L13/16, no hace parte de los permisos otorgados con la presente licencia, considerando que la misma, es graficada únicamente con carácter informativo, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos de conformidad con lo señalado 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 Salud y Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya

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.

**Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de
Reloteo y se concede una licencia de construcción en las
modalidades de Obra Nueva y Cerramiento**

Que el Ingeniero Civil MANUEL FELIPE PINEDA ROJAS con Matricula Profesional No. 25202-262245, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que el diseño estructural del proyecto "SALON COMUNAL" correspondiente al proyecto HACIENDA SANTA CRUZ MZ 27-LOTE B el cual se encuentra ubicado en la ciudad de Ibagué, fue realizado de acuerdo a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR-10). Eximiendo a la ciudad de cualquier perjuicio que ocasione dicho calculo estructural.

Que el Ingeniero Civil LUIS ENRIQUE SANCHEZ RUIZ con Matricula Profesional No. 25202-39572, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que:

"...Como encargado de realizar la revisión estructural externa independiente del proyecto en mención, según lo indicado por el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Ley 1796 de Julio de 2016, Decreto 945 de Junio 5 de 2017, Resolución 0017 de Diciembre de 2017, manifiesto que no incurro en ninguna de las causales de incompatibilidades previstas por el artículo 14 de la Ley 1796 de 2016, así mismo certifico que no realice el diseño estructural del proyecto en mención, ni tengo ningún tipo de relación laboral y/o profesional con el responsable del diseño, ni con el constructor, ni con la empresa que presenta el proyecto.

Régimen de incompatibilidades. Los profesionales que realicen labores de revisión independiente o supervisión técnica independiente de la construcción estarán sujetos al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrán actuar como tales:

- *Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.*
- *Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente directos, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista a fideicomitente.*
- *Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta en cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.*
- *Respecto de proyectos en los que tenga participación e intereses comerciales de cualquier naturaleza*

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1796 de 2016, Decreto 1077 de 2016 modificaciones, Decreto 945 de 5 de junio de 2017, Resolución 0017 de diciembre de 2017.

Así mismo adjunto copia de la tarjeta profesional y el certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios

El propietario y constructor deben estar capacitados para desarrollar la obra de acuerdo a Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10".

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 a la ciudad de Ibagué y al Curador Urbano, de cualquier responsabilidad.

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.

3

Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de Reloteo y se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento

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 el Curador Urbano se pronuncia por este acto administrativo sobre la subdivisión del predio ubicado en el suelo Urbano – Reloteo y 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 de la ciudad de Ibagué.

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-, demás normas complementarias y a la resolución No. 73001-1-23-0424 del 07 de septiembre de 2023 *"Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo"* expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio No. 25105482 del 17 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 24 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. 26100480 remitido mediante correo electrónico el 02 de febrero de 2026.

Que el día 05 de febrero de 2026, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 2610613 del 05 de febrero de 2026, el solicitante requiere la suspensión de los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015, teniendo en cuenta que la Secretaría de Planeación Municipal no ha expedido el certificado de estratificación, el cual debe ser remitido a la Dirección de Rentas para la exoneración y/o liquidación del Impuesto de Delineación Urbana.

Que el 05 de febrero de 2026, el Curador Urbano Uno expidió el auto No. 73001-1-26-0088, por medio del cual suspende por el término de un (1) mes -contados desde la fecha-, los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015.

Que mediante radicado No. 2611205 del 02 de marzo de 2026, el solicitante presentó oficio 1340-2026-021028 del 02 de marzo de 2026, expedido por la directora de Rentas de la Secretaría de Hacienda, en la cual certifica que INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS identificado con NIT. 900.180.976, allegó Certificado de Estratificación 1220-017771 del 23 de febrero de 2026, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, (...) en el cual se determina que el inmueble identificado con ficha catastral 73001-00-01-0002-0111-000, se encuentra ubicado en un sector con Estrato Dos (2) 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 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.



Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de Reloteo y se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento

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. 350-307001 del 02 de marzo 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 Licencia de Subdivisión en la Modalidad de Reloteo a **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS** con NIT. 900.180.976, representada legalmente por **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, al predio denominado Sub Etapa 11 Área Útil Lote 27 Residencial VIP del Plan Parcial SANTA CRUZ 2, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-307001 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000, con un área de lote 48,879.26m², para generar TRES (3) lotes así:

LOTE	ÁREA (m ²)
Lote 27-A (VIP)	16.942,26
Lote 27-B (VIP)	14.940,32
Lote 27 C (VIP)	16.996,68
TOTAL	48.879,26

Parágrafo 1.- El Curador Urbano Uno se pronuncia por este acto administrativo sobre la subdivisión del predio en la modalidad de Reloteo y con el mismo, no autoriza la ejecución de obras de urbanismo ni reconocimiento de ninguna posible edificación pre existente en el predio.

Artículo 2.- El plazo otorgado para adelantar la subdivisión de que trata el artículo 1 de la presente resolución, será de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refiere los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Artículo 27.

Artículo 3.- Otorgar a **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS** con NIT. 900.180.976, representada legalmente por **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, **Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva** para adelantar la edificación del proyecto destinado a vivienda Multifamiliar de interés prioritario; conformado por **Veintiséis (26) Torres** en cinco (5) pisos con cubierta mixta, en un área de 24.582,22m² y **Zonas Comunes**, -portería, administración y salón de juegos, subestación, basuras, salón comunal, cuarto de bombas, Kiosko BBQ- en un área de 936,04m², **para un área total construida de 25.518,26m²**, con un índice de ocupación de 0.38; con cuatro (4) apartamentos por piso para un total de quinientos veinte (520) apartamentos; ciento cuarenta y nueve (149) parqueaderos vehiculares, de los cuales cincuenta y dos (52) son de residentes, cuarenta y tres (43) de visitantes, incluidos cuatro (4) para personas con movilidad reducida y cincuenta y cuatro (54) parqueaderos residentes adicionales; noventa y un (91) parqueaderos para motos, de los cuales sesenta y cinco (65) son de residentes y veintiséis (26) parqueaderos de visitantes; veinte (20) parqueaderos para bicicletas; y **Cerramiento**, en una longitud de 450.40ml. El proyecto se encuentra ubicado en el predio denominado Sub Etapa 11 Lote 27-B VIP -producto de la Subdivisión en la Modalidad de Reloteo aprobada en el artículo 1- del Plan Parcial SANTA CRUZ 2, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué, con un área útil de 14.940,32m², un área para zonas verdes de 4.759,45m²; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto CAMILO SANTAMARIA GAMBOA con Matrícula Profesional No. 25700-26533, diseño estructural y de los elementos



Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de Reloteo y se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento

No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil FRANCISO DE VALDENEBO BUENO con Matricula Profesional No. 19000-00564, diseño estructural con sus memorias de cálculo, -salón comunal- elaborados por el Ingeniero Civil MANUEL FELIPE PINEDA ROJAS con Matricula Profesional No. 25202-262245, Revisor Estructural Independiente el Ingeniero Civil LUIS ENRIQUE SANCHEZ RUIZ con Matricula Profesional No. 25202-39572 y estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489.

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.- Que según lo establecido en el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Parágrafo 3.- 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 4.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución

Parágrafo 5.- El titular de la presente licencia deberá construir andenes en los sectores de colindancia con las vías públicas, las cuales tendrán las características definidas en la demarcación de niveles y paramento, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 70 numeral 4 del Acuerdo 009 del 19 de febrero del 2002.

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 serán los apartamentos 101 de la Torres 1, 2, 6, 7 y 8.

Parágrafo 7.- La piscina que se observa en los planos L1/16, L2/16, L11/16, L12/16 y L13/16, no hace parte de los permisos otorgados con la presente licencia, pues su aprobación requiere de la presentación de documentación y planos específicos de conformidad con lo señalado 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.

Artículo 4.- La licencia de construcción, en las modalidades de obra nueva y cerramiento de que trata el artículo tercero 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 5.- 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 6.- Los planos (subdivisión (2), arquitectónicos (16), estructurales y de elementos No Estructurales (59)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 7.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil JAIME ANDRES CABRERA MORALES con Matricula Profesional No. A25232001-

Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de Reloteo y se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento

79951238, 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 8.- 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) 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.
- 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.



***Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de
Reloteo y se concede una licencia de construcción en las
modalidades de Obra Nueva y Cerramiento***

- 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 reemplazará 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.

Artículo 9.- 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 10.- 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 11.- 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 12.- 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 13.- 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).

Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de Reloteo y se concede una licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

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



Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha **16 MAR 2026**, hora **3:20pm** 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


JULIA AURORA RAMIREZ LUNA
C.C. 65.755.397
Representante Legal
INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS


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 **27 ABR 2026**

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los **27 ABR 2026**

FIRMA:



