RESOLUCION NÚMERO 73001-1-26-0237

(Mayo 08 de 2026)

Curador Urbano Uno

Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo y se otorga 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 JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ con C.C. 7.174.690, en calidad de apoderado de NATRU SAS con NIT. 900.323.714, radicó bajo el No. 73001-1-25-0238 del 26 de junio de 2025, solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para vivienda multifamiliar de interés social VIS con sus correspondientes áreas de cesión, en un área bruta de 9.679,12m² y Licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva del proyecto denominado "*O2 APARCO*" destinado a vivienda multifamiliar VIS, en un área a construir de 7.263,48 m²; a realizar en el predio ubicado en la Calle 119 No. 50 Sur-49, Barrio Aparco en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-308062 y ficha catastral 73-001-01-13-00-00-0610-0041-0-00-00-0000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien aportó los documentos faltantes el mismo día de la radicación, quedando radicado en legal y debida forma en dicha fecha.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-308062 del 12 de junio de 2025, NATRU SAS con NIT. 900.323.714, es el propietario del predio ubicado en la Calle 119 No. 50 Sur-49, Barrio Aparco en la ciudad de Ibagué, con un área de 9.679,12m² y ficha catastral 73-001-01-13-00-00-0610-0041-0-00-00-0000.

Que JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ mediante escrito radicado bajo el No. 2512723 del 26 de junio de 2025, solicita incluir dentro de la solicitud la aprobación de piscinas.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2512850 del 04 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, haciéndose presente la COMUNIDAD DE VECINOS DE APARCO SAN FRANCISCO, mediante escrito radicado bajo el No. 2513179 del 21 de julio de 2025, en los siguientes términos:

> *"La comunidad de vecinos de APARCO SAN FRANCISCO desea hacerse parte del proceso de estudio y trámite de la Licencia de Urbanismo y Construcción en la modalidad Desarrollo Obra Nueva para el Proyecto Multifamiliar VIS denominado O2 APARCO (512 apartamentos en 4 torres de 16 pisos), Carrera 50Sur # 119 A-60 (Área Lote: 9.679,12m2) bajo radicación No. 73001-25-0238 solicitada por NATRU SAS.*
>
> *El sector de Aparco San Francisco, donde se desarrollaría el proyecto 02 APARCO, se caracteriza por ser una zona de viviendas unifamiliares aisladas tipo campestre, en máximo dos pisos; es un entorno tranquilo y arborizado muy agradable para vivir. No cuenta con infraestructura vial (las vías no están pavimentadas y los perfiles viales corresponden a la vivienda existente), carece de un sistema de alcantarillado (redes de aguas residuales y aguas lluvias) y el servicio de agua es críticamente deficiente.*
>
> *La magnitud de proyectos como 02 APARCO, que contempla múltiples unidades de vivienda, contrasta notoriamente con las características del sector, tanto por el tipo de edificación como por la densidad habitacional. Este desarrollo generaría un impacto considerable en la comunidad, especialmente en aspectos ambientales, de accesibilidad y movilidad (lujos vehiculares), así como en la capacidad de suministro de agua, que podría verse*

aún más reducida o inexistente. Todo esto afectaría directamente la tranquilidad del sector y las condiciones de buen vivir de sus habitantes.

Por lo anterior, y en atención al interés legítimo de la comunidad de vecinos de APARCO SAN FRANCISCO por conocer de manera clara y oportuna los alcances y fundamentos de la actuación administrativa que cursa respecto al proyecto 02 APARCO y conforme al Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de Terceros, solicitamos comedidamente que digno proyecto sea socializado con los residentes del sector. Esta solicitud se hace en ejercicio del derecho constitucional a la participación ciudadana, así como del derecho a la información y a la contradicción, con el fin de garantizar la transparencia del proceso, permitir una evaluación informada por parte de los habitantes y fomentar un diálogo abierto entre las autoridades, el promotor del proyecto y la comunidad directamente afectada".

Que mediante oficio DES. 25103159 del 06 de agosto de 2025, el Curador Urbano Uno de Ibagué, da respuesta a la *comunidad de vecinos de APARCO SAN FRANCISCO*, en los siguientes términos:

"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia, es pertinente indicar la naturaleza jurídica del Curador Urbano, para tales efectos se tiene lo dispuesto en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, en donde se indica que es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción -en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planimétrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

Por tal razón, el Curador Urbano es un ***OPERADOR DE NORMA*** *que actúa con sujeción de las normas urbanísticas, que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.*

Ahora bien, se manifiesta que el Curador Urbano ***NO EJERCE NINGÚN TIPO DE CONTROL, VIGILANCIA Y/O VISITAS DE INSPECCIÓN, A FIN DE VERIFICAR****, calificar y/o cuantificar eventuales o presuntos daños, perjuicios ambientales o patrimoniales, a inmuebles privados y/o zonas comunes de una copropiedad, elementos constitutivos de espacio público, redes de acueducto y alcantarillado o eléctricas, con ocasión a la ejecución de determinada obra que cuente o no con licencia, ni constatar eventuales perjuicios a la integridad física de los vecinos colindantes o terceros, afectaciones al tránsito o movilidad, como tampoco desmedro en la prestación de servicios públicos, ni ordenar realizar mediciones de linderos, cabidas y área por parte de este despacho al predio objeto del trámite o vecinos al mismo; como tampoco realizar seguimientos a la ejecución de la obra con el fin de constatar que la misma se esté o se haya llevado a cabo de conformidad a lo aprobado en la licencia, ni mucho menos conminar o exhortar la realización de acuerdo entre las partes presuntamente afectadas con la realización de la actividad constructiva, establecer y/o hacer cumplir los horarios de construcción que se refieren en la ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.", así mismo, es pertinente que el Curador Urbano no posee la facultad o competencia de realizar intervenciones o suspensiones de una determinada obra, pues para tales fines, existen autoridades de policía –inspecciones de policía- adscritas a la Secretaria de Gobierno del municipio de Ibagué a la cual podrá acudir –de ser así-.*

Se precisa que los procesos de construcción son de exclusivo resorte del constructor responsable y/o del titular(es) de la licencia; esto quiere decir, que serán ellos, los llamados a cumplir con todas y cada una de las

medidas que permitan 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, cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD a los que hace referencia la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes y demás obligaciones inherentes a la construcción.

Por otro lado, se informa que la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, radicada con No. 73001-1-25-0238 el 27 de junio de 2025, a la fecha se encuentra en trámite de revisión desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, según lo determina el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del decreto 1077 de 2015, solicitud que corresponde según la información acopiada al expediente, para el desarrollo de 60 viviendas unifamiliares.

En este punto, es importante precisar que no se remite respuesta a la totalidad de los correos electrónicos aludidos en la petición, por cuanto una vez revisada la información no están completamente legibles, pues no se tiene la certeza la dirección electrónica correcta, al parecer al momento de imprimir el texto, se "cortaron" letras, por lo tanto, se requiere acopiar tal información para remitir respuesta.

Por último, se indica que, en caso de cualquier duda o información adicional en relación con lo aludido en esta comunicación, podrá acercase a las instalaciones de este despacho –con cita previa- para que compañía de los profesionales que integran esta Curaduría puedan resolverlas".

Que JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ, mediante escrito radicado bajo el No. 2513757 del 21 de agosto de 2025, solicita el ajuste del trámite, para incluir la modalidad de CERRAMIENTO y modificando el tipo de vivienda a desarrollar, a vivienda unifamiliar en agrupación NO VIS y VIP.

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 igualmente, se hizo presente JAIRO GUILLERMO GONZALEZ AREVALO, Representante legal de PROYECTO RIBERA CAMPESTRE, mediante escrito radicado bajo el No. 2515768 del 05 de diciembre de 2025, en los siguientes términos:

*"Ref. No conformidad con Trámite Administrativo - Posible colapso de las redes existentes en uso aguas abajo del proyecto **RIBERA CAMPESTRE** Ubicado en la Calle 116 # 23-80 Sur Sector Aparco Ibagué.*

Respetados;

*Reciban un cordial saludo, Queremos Objetar el trámite administrativo que viene adelantando la empresa **NATRU S.A.S** con fecha de solicitud 26 de junio del 2025. Radicado: 73001-1-25-0238, Predio con Dirección: CL 116 N.23-80 Sur Aparco, Solicitud: Licencia de Urbanización y construcción, **Modalidad**: Desarrollo Obra Nueva y Cerramiento, **Proyecto**: Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para proyecto Multifamiliar VIS denominado 02 APARCO, Radicado en la **CURADURIA URBANA N.1 de Ibagué**.*

*Dando alcance al trámite, Me permito solicitar la NO viabilidad del servicio que presenta la empresa **NATRU S.A.S** por los siguientes antecedentes:*

*El Representante legal del Proyecto y el Dueño del lote, donde se construyó el conjunto cerrado **RIBERA CAMPESTRE** en el sector Aparco, construyeron las Redes de acueducto aprobado por el IBAL SA ESP según ADHS No.035 del 19 octubre de 2023, Redes de Alcantarillados aguas residuales aprobado por el IBAL S.A ESP según ADHS No.035 del 19 Octubre de 2023 y Redes de Alcantarillados de aguas lluvias o Pluvial aprobado por el IBAL S.A ESP según ADHS No.035 del 19 octubre de 2023 con **recursos propios**.*

- *Acordaron dar servidumbre sin costo alguno al propietario del terreno solicitante del actual trámite administrativo, para conectar un futuro proyecto Únicamente de **CASA CAMPESTRES**, con las mismas características a las actualmente construidas en el sector. Recalcamos que se tuvieron en cuenta los Parámetros de diseño de las redes para las futuras conexiones aguas arriba del proyecto **RIBERA CAMPESTRE**, ósea (sic) conexiones para viviendas unifamiliares y no multifamiliares de grandes consumos".*

Anexa. Imagen de la foto de la valla y concepto técnico sobre redes de acueducto y alcantarillados proyecto Ribera Campestre.

Que mediante oficio DES 25105501 del 18 de diciembre de 2025, el Curador Urbano Uno de Ibagué, da respuesta al escrito presentado por el Representante legal de PROYECTO RIBERA CAMPESTRE, en los siguientes términos:

"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia atentamente se da respuesta, informando que una vez revisada nuestra base de datos con la información suministrada, se evidencia que el pasado 26-06-2025 la Sociedad NATRU S.A.S radicó con No. 73001-1-25-0238 del 26-06-2025 solicitud de Licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para proyecto de vivienda NO VIS y VIP denominado "O2 APARCO", para 60 unidades habitacionales en tres pisos. Trámite que, a la fecha, se encuentra suspendido los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 -Acta de observaciones y correcciones. - del decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".

Es pertinente indicar la naturaleza jurídica del Curador Urbano, para tales efectos se tiene lo dispuesto en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, en donde se indica que es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción –en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planimétrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

*Por tal razón, el Curador Urbano es un **OPERADOR DE NORMA** que actúa con sujeción de las normas urbanísticas, que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.*

*Ahora bien, se manifiesta que el Curador Urbano **NO EJERCE NINGÚN TIPO DE CONTROL, VIGILANCIA Y/O VISITAS DE INSPECCIÓN, A FIN DE VERIFICAR**, calificar y/o cuantificar eventuales o presuntos daños, perjuicios ambientales o patrimoniales, a inmuebles privados y/o zonas comunes de una copropiedad, elementos constitutivos de espacio público, redes de acueducto y alcantarillado o eléctricas, con ocasión a la ejecución de determinada obra que cuente o no con licencia, ni constatar eventuales perjuicios a la integridad física de los vecinos colindantes o terceros, afectaciones al tránsito o movilidad, como tampoco desmedro en la prestación de servicios públicos, ni ordenar realizar mediciones de linderos, cabidas y área por parte de este despacho al predio objeto del trámite o vecinos al mismo; como tampoco realizar seguimientos a la ejecución de la obra con el*

fin de constatar que la misma se esté o se haya llevado a cabo de conformidad a lo aprobado en la licencia, ni mucho menos conminar o exhortar la realización de acuerdo entre las partes presuntamente afectadas con la realización de la actividad constructiva, establecer y/o hacer cumplir los horarios de construcción que se refieren en la ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.", así mismo, es pertinente que el Curador Urbano no posee la facultad o competencia de realizar intervenciones o suspensiones de una determinada obra, pues para tales fines, existen autoridades de policía –inspecciones de policía- adscritas a la Secretaria de Gobierno del municipio de Ibagué a la cual podrá acudir –de ser así-.

Claro lo anterior, es pertinente indicarle de manera respetuosa al despacho, que para los tramites o solicitudes de licencia de construcción, no es requisito aportar planos de redes eléctricas, cajas eléctricas o ningún otro documento técnico inherente a lo antes indicado, respecto las redes eléctrica de la edificación a licencia y su presunto impacto en el espacio público, lo anterior haya sustento de acuerdo con lo consagrado en el numeral 7 –Modificado por el Dto. 0019 de 2012, art. 182- del artículo 99 de la ley 388 de 1997- ***"El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse EXCLUSIVAMENTE con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados."****. Aunado a lo enunciado, el entonces llamado Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, - hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, en el numeral 5 literal G de la Circular Externa N° 3000-2-104583 del 19 de agosto de 2010, se pronuncia respecto a los requisitos adicionales a los exigidos para el trámite de licencias a luz del decreto 1469 de 2010 –Norma compilada por el decreto 1077 de 2015-, haciendo una remisión expresa a la norma citada anteriormente, así:*

"(...)

> *g) Desde el punto de vista eminentemente legal, la exigencia por parte de los municipios y distritos de requisitos y aprobaciones previas para el trámite de licencia excede sus competencias, en la medida que las licencias urbanísticas están creadas a nivel legal por las leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 810 de 2003, así como por el Decreto Ley 2150 de 1995, normas que sólo pueden ser reglamentadas por el Presidente de la República, tal y como lo dispone el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y, particularmente, en materia de licencia* ***el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 399 de 1997"*** *(...) Negrillas fuera de texto.*

Adicionalmente, el numeral 1 del artículo 1 de la ley 962 de 2005 "Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos.", determinó la reserva legal en materia de licencia cuando dispuso:

> *"1. Reserva legal de permisos, licencias o requisitos.* ***PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES, DERECHOS O CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES, ÚNICAMENTE PODRÁN EXIGIRSE LAS AUTORIZACIONES, REQUISITOS O PERMISOS QUE ESTÉN PREVISTOS TAXATIVAMENTE EN LA LEY O SE ENCUENTREN AUTORIZADOS EXPRESAMENTE POR ESTA. EN TALES CASOS LAS AUTORIDADES PÚBLICAS NO PODRÁN EXIGIR CERTIFICACIONES, CONCEPTOS O CONSTANCIAS.***
>
> ***LAS AUTORIDADES PÚBLICAS NO PODRÁN ESTABLECER TRÁMITES, REQUISITOS O PERMISOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES, DERECHOS O CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES, SALVO QUE SE ENCUENTREN EXPRESAMENTE AUTORIZADOS POR LA LEY; NI TAMPOCO PODRÁN SOLICITAR LA PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS DE COMPETENCIA DE OTRAS AUTORIDADES."*** *Negrillas y mayúsculas fuera de texto.*

Ahora bien, el decreto 1077 de 2015 es claro en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 en establecer que las licencias solo se resolverán teniendo en cuenta lo siguiente:

> *"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.5 Información de otras autoridades.* ***LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DEBERÁN RESOLVERSE EXCLUSIVAMENTE CON LOS REQUISITOS FIJADOS POR LAS NORMAS NACIONALES QUE REGLAMENTAN SU TRÁMITE."*** *(...) Negrillas y mayúsculas fuera de texto.*

Por consiguiente, es pertinente manifestar que el artículo 5 – Documentos adicionales para la licencia de construcción- de la Resolución 0462 del 13 de julio de 2017 "Por medio del cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencia urbanísticas y modificación de las licencias urbanísticas" – Modif. Res. 1025 de 2021-, no establece como requisito o documento legalmente exigible al titular de la solicitud de licencia de construcción, los tipos de planos que la accionante requiere, dado que lo dispuesto corresponde a lo siguiente:

> *"Artículo 5°. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1° de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:*
>
> *1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales.*
>
> *2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales.*
>
> *3. Los estudios geotécnicos y de suelos.*
>
> *4. Planos estructurales del proyecto.*
>
> *5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:*
>
> *5.1. Localización.*
>
> *5.2. Plantas.*
>
> *5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.*
>
> *5.4. Fachadas.*
>
> *5.5. Planta de cubiertas.*
>
> *5.6. Cuadro de áreas.*
>
> *6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3° de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se deberán aportar los siguientes documentos:*

6.1. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

6.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.

Los eventos contemplados en las normas referidas son:

a) Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de área construida.

b) Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m2).

c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de área construida:

Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.
Los proyectos constructivos que generen 5 o más unidades de vivienda para transferirlas a terceros.

d) Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente –casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4° de la Ley 1796 de 2016.

e) Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o ingeniero geotecnista.

7. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciere sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

8. Anteproyecto o autorización de intervención sobre bienes de interés cultural aprobada por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015.

9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

10. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del

Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente." (...)

Como base a la normatividad antes citada, el Curador Urbano Uno de Ibagué, es pertinente indicar que para el Curador Urbano es imposible verificar –al momento del estudio de las solicitudes de licencia- si existen o no redes eléctricas, pues como se explicó con suficiencia, no está dentro de los requisitos legalmente establecidos por la norma nacional, exigir planimetría de reses eléctrica publica o privadas respecto a la edificación objeto de licenciamiento. No obstante, y en razón a lo dispuesto en la Resolución 40117 del 02-04-2024, dentro del trámite de licenciamiento se le requiere al titular de la misma, que allegue certificado de cumplimiento de tales distancias, por lo tanto, se anexa con esta comunicación certificado o carta RETIE, suscrita por el director de la construcción de la licencia otorgada.

En lo que respecta a los documentos adicionales a la licencia de urbanización, se tiene lo dispuesto en el artículo 2°. -Documentos adicionales para la licencia de urbanización- de la Resolución 0462 del 13 de julio de 2017 "Por medio del cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencia urbanísticas y modificación de las licencias urbanísticas" – Modif. Res. 1025 de 2021-, así:

Artículo 2°. Documentos adicionales para la licencia de urbanización. Cuando se trate de solicitudes de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos según la modalidad:

1. Licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo: Además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

(...)

c) Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, vigente al momento de la solicitud. (...)

En consonancia con lo anterior, el titular de la solicitud aportó disponibilidad de servicios hidrosanitarios N° D.S.H. N° 032 del 25-06-2025 expedida por la empresa de servicios públicos domiciliarios – IBAL-.

Por consiguiente, es pertinente manifestar que el artículo 2 - Documentos adicionales para la licencia de urbanización- y 5 – Documentos adicionales para la licencia de construcción- de la Resolución 0462 del 13 de julio de 2017 "Por medio del cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencia urbanísticas y modificación de las licencias urbanísticas" – Modif. Res. 1025 de 2021-, ***no*** *establece como requisito o documento legalmente exigible al titular de la solicitud de licencia de urbanismo y/o construcción, planos hidráulicos, hidrosanitarios, sistema de aguas lluvias, aguas negras, cajas eléctricas, cajas de comunicaciones y/o desagües -; razón por la cual, se indica que el Curador Urbano, dentro del trámite de licenciamiento, no es competente para intervenir, dirimir o emitir pronunciamiento respecto a los posibles acuerdos que se hayan generado entre particulares respecto a los asuntos en comentó o cualquier otro, máxime, si dentro del trámite de licenciamiento no es objeto de estudio información de redes hidrosanitarias.*

Por último, se indica que, en caso de cualquier duda o información adicional en relación con lo aludido en esta comunicación, podrá acercase a las instalaciones de este despacho –con cita previa- para que compañía de los profesionales que integran esta Curaduría puedan resolverlas.

Que nuevamente la comunidad de vecinos de APARCO, se hizo presente mediante escrito radicado bajo el No. 2516152 del 24 de diciembre de 2025, en los siguientes términos:

> *"La comunidad de vecinos de APARCO desea tomar parte del proceso de estudio y trámite de la Licencia de Urbanismo y Construcción en la modalidad Desarrollo Obra Nueva para el Proyecto Multifamiliar VIS denominado 02 APARCO Carrera 50Sur Numero 119A-60 (Área Lote:9.679, 12m2) bajo radicación No.73001-1-25-0238 solicitada por NATRU SAS.*
>
> *El sector de Aparco, donde se desarrollaría el proyecto 02 APARCO, se caracteriza por ser una zona de viviendas unifamiliares aisladas tipo campestre, en máximo dos pisos; es un entorno tranquilo y arborizado muy a agradable para vivir. No cuenta con infraestructura vial (las vías no están pavimentadas y los perfiles viales corresponden a la vivienda existente), carece de un sistema de alcantarillado (redes de aguas residuales y aguas lluvias) y el servicio de agua es críticamente deficiente.*
>
> *La magnitud de proyectos como 02 APARCO, que contempla múltiples unidades de vivienda, contrasta notoriamente con las características de sector, tanto por el tipo de edificación como por la densidad habitacional. Este desarrollo generaría un impacto considerable en la comunidad, especialmente en aspectos ambientales, de accesibilidad y movilidad (flujos vehiculares), así como en la capacidad de suministro de agua, que podría verse aún más reducida o inexistente. Todo esto afectaría directamente la tranquilidad del sector y las condiciones de buen vivir de sus habitantes.*
>
> *Por lo anterior, y en atención al interés legítimo de la comunidad de vecinos APARCO por conocer de manera clara y oportuna los alcances, fundamentos de la actuación administrativa que cursa respecto al proyecto 02 APARO conforme al Decreto 1077 de 2015-Articulo2.2.6.1.2.2.2 intervención Terceros, solicitamos comedidamente que dicho proyecto sea socializado con los residentes del sector. Esta solicitud se hace en ejercicio del derecho a la información y a la contradicción, con el fin de garantizar la transparencia del proceso, permitir una evaluación informada por parte de los habitantes y fomentar un diálogo abierto entre las autoridades, el promotor del proyecto y la comunidad directamente afectada".*

Que mediante oficio DES. 26100270 del 19 de enero de 2026, el Curador Urbano Uno de Ibagué, da respuesta a la comunidad de vecinos de APARCO SAN FRANCISCO, en los siguientes términos:

> *"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia, es pertinente indicar la naturaleza jurídica del Curador Urbano, para tales efectos se tiene lo dispuesto en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, en donde se indica que es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción –en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planimétrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.*
>
> *Por tal razón, el Curador Urbano es un **OPERADOR DE NORMA** que actúa con sujeción de las normas urbanísticas, que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.*

Ahora bien, se manifiesta que el Curador Urbano ***NO EJERCE NINGÚN TIPO DE CONTROL, VIGILANCIA Y/O VISITAS DE INSPECCIÓN, A FIN DE VERIFICAR****, calificar y/o cuantificar eventuales o presuntos daños, perjuicios ambientales o patrimoniales, a inmuebles privados y/o zonas comunes de una copropiedad, elementos constitutivos de espacio público, redes de acueducto y alcantarillado o eléctricas, con ocasión a la ejecución de determinada obra que cuente o no con licencia, ni constatar eventuales perjuicios a la integridad física de los vecinos colindantes o terceros, afectaciones al tránsito o movilidad, como tampoco desmedro en la prestación de servicios públicos, ni ordenar realizar mediciones de linderos, cabidas y área por parte de este despacho al predio objeto del trámite o vecinos al mismo; como tampoco realizar seguimientos a la ejecución de la obra con el fin de constatar que la misma se esté o se haya llevado a cabo de conformidad a lo aprobado en la licencia, ni mucho menos conminar o exhortar la realización de acuerdo entre las partes presuntamente afectadas con la realización de la actividad constructiva, establecer y/o hacer cumplir los horarios de construcción que se refieren en la ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.", así mismo, es pertinente que el Curador Urbano no posee la facultad o competencia de realizar intervenciones o suspensiones de una determinada obra, pues para tales fines, existen autoridades de policía –inspecciones de policía- adscritas a la Secretaria de Gobierno del municipio de Ibagué a la cual podrá acudir –de ser así-.*

Se precisa que los procesos de construcción son de exclusivo resorte del constructor responsable y/o del titular(es) de la licencia; esto quiere decir, que serán ellos, los llamados a cumplir con todas y cada una de las medidas que permitan 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, cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD a los que hace referencia la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes y demás obligaciones inherentes a la construcción.

Por otro lado, se informa que la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, radicada con No. 73001-1-25-0238 el 27 de junio de 2025, a la fecha se encuentra en trámite de revisión desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, según lo determina el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del decreto 1077 de 2015, solicitud que corresponde según la información acopiada al expediente, para el desarrollo de 51 unidades de vivienda, en tres pisos con acceso a terraza, esta información y demás aspectos técnicos de la solicitud de licencia, así como la planimetría, fueron debidamente expuestos por parte del Curador Urbano Uno y el suscrito, a la Sra. Rosa Elvira Aguirre, en calidad de representante de la comunidad, el pasado 07-01-2026 en horas de la mañana en las instalaciones del despacho de Curador.

En este punto, es importante precisar que no se remite respuesta a la totalidad de los correos electrónicos aludidos en la petición, por cuanto una vez revisada la información no están completamente legibles, pues no se tiene la certeza la dirección electrónica correcta, al parecer al momento de imprimir el texto, se "cortaron" letras, por lo tanto, se requiere acopiar tal información para remitir respuesta.

Por último, se indica que, en caso de cualquier duda o información adicional en relación con lo aludido en esta comunicación, podrá acercase a las instalaciones de este despacho –con cita previa- para que compañía de los profesionales que integran esta Curaduría puedan resolverlas".

Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual consagra que las objeciones y observaciones realizadas al proyecto se resolverán en el acto que decida la solicitud, por lo tanto, el Curador Urbano Uno, resuelve **NO** acoger las observaciones y/o objeciones presentadas por la comunidad de vecinos de Aparco San Francisco y por JAIRO GUILLERMO GONZALEZ AREVALO -Representante legal PROYECTO RIBERA CAMPESTRE, en calidad de terceros, por las razones expuestas en los oficios No. DES.

25103159 del 06 de agosto de 2025, DES 25105501 del 18 de diciembre de 2025 y DES. 26100270 del 19 de enero de 2026, por medio de los cuales se dio respuesta a todas y cada una de las inquietudes, observaciones y objeciones presentadas.

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. 25103444, entregada el 26 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. 2514465 del 30 de septiembre de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-25-0623 del 30 de septiembre de 2025, por el término de quince (15) días hábiles, es decir hasta el 29 de octubre de 2025.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2514921 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 el aval del canje de cesiones del proyecto objeto de la presente, suspensión concedida mediante auto No. 73001-1-25-0677 del 24 de octubre de 2025, la cual fue ampliada *-a petición del solicitante mediante oficio radicado No. 2515449 del 20 de noviembre de 2025-* por el término de un mes, *-a partir de 24 de noviembre de 2025-*, mediante auto No. 73001-1-25-0747 del 20 de noviembre del 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2516204 del 29 de diciembre de 2025, solicita la exclusión de la aprobación de piscinas en la solicitud.

Que el solicitante mediante radicado No. 2516209 del 29 de diciembre de 2025, presentó las correcciones a la solicitud.

Que el solicitante presentó certificado de nomenclatura expedido por Planeación Municipal en el cual señala que la nomenclatura del predio objeto de la presente es **Calle 118 No. 22 SUR-60.**

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano Uno (E), mediante auto No. 73001-1-26-0008 del 07 de enero de 2026, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el doce (12) de febrero de 2026.

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 la piscina que se observa en los planos 3/17, 16/17 y 17/17, 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 solicitante, presentó Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios D.S.H. 032 con fecha 25 de junio de 2025, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede la disponibilidad de servicios para quinientas veinte (520) viviendas y dos (2) locales comerciales, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó Certificado de factibilidad del servicio No. 202506082 con fecha 24 de junio de 2025, emanada CELSIA, para 540 apartamentos y seis (6) locales comerciales, con vigencia de doce (12) meses.

Que de conformidad con el plano de Tratamientos U-3 del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014, el predio objeto de licenciamiento se encuentra en tratamiento de Consolidación; sin embargo, en razón al artículo 2.2.6.1.1.4 *–Modif. Art.7 Decreto 1783 de 2021-* numeral 1 del decreto 1077 de 2015, se observó a luz del tratamiento de desarrollo, y las cesiones obligatorias para la aprobación de dicho proyecto corresponden al 25% del área neta urbanizable, según lo establecido en el Artículo 314 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.

Que el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 –Modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 del 2021-, define las modalidades de la licencia de urbanización:

(...)

1. ***Desarrollo.*** *Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.*

Que los proyectos destinados a vivienda, ubicados en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, requieren el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para VIP, de conformidad con lo establecido en Subsección 1. *"De los porcentajes de suelo para VIP en el tratamiento urbanístico de desarrollo"* del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".*

Que el proyecto sometido a consideración del Curador Urbano está destinado a vivienda NO VIS y vivienda de interés social -VIP- y se encuentra en tratamiento Desarrollo, razón por la cual destina el 20% de su área útil para vivienda VIP, de conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que el Ingeniero Civil JHON ANDERSON URIBE VASQUEZ con Matricula Profesional No. 70202-244955, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que el proyecto *"...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 de los planos estructurales.*
- *Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción.*

- *Revisión del 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 y el Reglamento NSR-10.
  Declaro que no estoy sujeto a las incompatibilidades establecidas en el Art. 14 de la Ley 1796 de 2016.
  Manifiesto expresamente que, No me encuentro inhabilitado para realizar dicha revisión".

Que el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, 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. En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997, se deja constancia que el proyecto requiere supervisión técnica en el área de geotecnia durante su ejecución, en razón a que el área total de intervención supera los 2.000m².

Que el proyecto se considera técnica y normativamente viable, y en consecuencia se emite concepto favorable desde el componente geotécnico, condicionado al estricto y obligatorio cumplimiento de la totalidad de las recomendaciones, especificaciones y procesos constructivos establecidos en el estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735.

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 urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias -Acuerdo 009 de 2002-, y al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-54955 del 16 de junio de 2025, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que mediante oficio No. 26100728 del 12 de febrero 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 19 de febrero de 2026, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el día 07 de abril de 2026, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 2611974 del 07 de abril de 2026, el titular 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 08 de abril de 2026, el Curador Urbano Uno expidió el auto No. 73001-1-26-0259, por medio del cual suspende por el término de un (1) mes -contados desde el 07 de abril de 2026-, los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015.

Que con radicado No. 2612502 del 30 de abril de 2026, el solicitante presentó recibo No. 26010410000355 del 22 de abril de 2026, cancelada en el Banco de Occidente el 30 de abril de 2026, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana.

Que el solicitante presentó oficio 1340-2026-44574 del 22 de abril de 2026, expedido por la directora de Rentas de la Secretaría de Hacienda, en la cual certifica que NATRU SAS identificado con NIT. 900.323.714, allegó Certificado de Estratificación 1220-044265 del 21 de abril de 2026, expedido por Planeación Municipal, (...) en el cual se determina que el inmueble identificado con ficha catastral 01-13-0610-0041-000 *y se encuentra ubicado en Tres (3) medio bajo en las áreas VIS y estrato (2) Bajo en las áreas VIP. 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 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 URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** al proyecto presentado por la Sociedad **NATRU SAS** con NIT. 900.323.714, por medio de su representante legal suplente **ANDRES MARTINEZ NAVARRO** con C.C. 80.134.997, para el predio ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal-* en la **Calle 118 No. 22 SUR-60** sector Aparco en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-308062 y ficha catastral 73-001-01-13-00-00-0610-0041-0-00-00-0000**, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda unifamiliar en agrupación NO VIS y VIP con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 9.679,12 m²; distribuidos así:

DESCRIPCION	Área (m²)	Área (m²)
AREA BRUTA LOTE		**9.679,12**
Reserva Vial Calle 118	43,35	
ÁREA TOTAL DE RESERVAS Y CESIONES VIALES		**43,35**
AREA NETA URBANIZABLE		**9.635,77**

CESIONES 25%		NORMA	PROYECTO
TOTAL	**25%**	**2.408,94**	**2.432,40**
Zonas Verdes	**17%**	**1.638,08**	**1.638,56**
Ciudad	10%	963,58	963,68
Local	7%	674,50	674,88
Equipamiento Com Público	**8%**	**770,86**	**793,84**
Ciudad	6%	578,15	601,08
Local	2%	192,72	192,76
Vías Públicas			**361,02**
Franja de circulación Peatonal			30,70
Vía de Acceso (vía Pública)			330,32
Área Útil del Predio			**6.842,35**
Área Útil NO VIS			5.173,01
Área Útil VIP	20%	1.368,47	1.669,34

Unidades Residenciales	51

EDIFICABILIDAD	
Índice	**Permitido**
Ocupación	60%
Construcción	Libre con plusvalía

El proyecto se realizará de conformidad con el plano urbanístico elaborado por el Arquitecto JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ con Matrícula Profesional No. A25222008-7174690, **con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano en cuanto a corregir que el número de Unidades Residenciales es de 51.**

Parágrafo 1.- El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento en vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prórroga, si es del caso.

Parágrafo 2.- Los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad, índices de ocupación, de construcción máximos y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción en los predios resultantes de la urbanización, corresponderán a las disposiciones urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable a esta licencia.

Artículo 2.- Otorgar licencia a la sociedad **NATRU SAS** con NIT. 900.323.714, 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 ejecución de las obras de urbanismo del proyecto destinado a vivienda unifamiliar en agrupación NO VIS y VIP, con sus correspondientes áreas de cesión, para lo cual EL URBANIZADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas. Las presentes etapas estarán conformadas de la siguiente manera:

Parágrafo. - La urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Vivienda Unifamiliar en Agrupación –NO VIS y VIP-
2. Cesiones: 25%
   Zonas Verdes: Ciudad: 963,68m² -en terreno-.
   Local: 674,88m² -en terreno-.

   Equipamiento: Ciudad: 601,08m² -en terreno-.
   Local: 192,76m² -en terreno-.
3. Área vías Públicas: 361,02m²
4. Perfiles de vías:

Vía	Andén	Calzada	Andén	Total
Calle 118 entre Proyección Carrera 22 Sur y Canal La Serna (Perímetro urbano)	1.50	7.00	1.50	10.00

Artículo 3.- Otorgar a la Sociedad **NATRU SAS** con NIT. 900.323.714, por medio de su representante legal suplente **ANDRES MARTINEZ NAVARRO** con C.C. 80.134.997, **Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva** del proyecto denominado "*O2 APARCO*", destinado a vivienda en agrupación unifamiliar NO VIS y VIP; conformado por **cincuenta y un (51) casas**, *-de las cuales cuarenta y ocho (48) son para vivienda NO VIS y tres (3) para vivienda VIP-*, en tres pisos con acceso a la cubierta -terraza-, en un área construida de 6.883.02m² y **Zonas Comunales** - Club House, *-salón de eventos, recepción, cuarto de basuras, administración, sala de juntas, gimnasio, BBQ, sauna-* y cuartos técnicos-, en un piso con cubierta en teja, en un área construida de 380.46m²; **para**

un área total a construir de 7.263,48m²; con noventa y nueve (99) parqueaderos vehiculares para vivienda NO VIS; de los cuales noventa y tres (93) son privados, seis (6) de visitantes incluidos dos (2) para personas con movilidad reducida; tres (3) parqueaderos motos para vivienda NO VIS, de los cuales dos (2) son privados y uno (1) de visitantes; veinte (20) parqueaderos de bicicletas para vivienda NO VIS, de los cuales diez (10) son privados y diez (10) de visitantes; cinco (5) parqueaderos vehiculares privados para vivienda VIP; con un índice de ocupación de 0.36; y **Cerramiento**, en una longitud de 159.94ml. El proyecto está ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la **Calle 118 No. 22 SUR-60** sector Aparco en la ciudad de Ibagué, con un área neta urbanizable de 9.635,77m² y un área útil del lote de 6.842,35m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-308062 y ficha catastral 73-001-01-13-00-00-0610-0041-0-00-00-0000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ con Matrícula Profesional No. A25222008-7174690, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil ADALBERTO MUÑOZ FORERO con Matricula Profesional No. 25202-12920, estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735 y Revisión Independiente de los diseños estructurales realizada por el Ingeniero Civil JHON ANDERSON URIBE VASQUEZ con Matricula Profesional No. 70202-244955.

Parágrafo 1.- El siguiente cuadro indica las zonas, agrupación y áreas de cada una de las casas.

CASAS CUADRO GENERAL DE ÁREAS CONSTRUIDAS					
NIVEL	ESPACIO	ÁREA PARCIAL		ÁREA TOTAL	
		CUBIERTA	DESCUBIERTA	CUBIERTA	DESCUBIERTA
Piso (-2)	ZONA 4			162,27	61,46
	Agrupación 4b (Casas 7 a 9)	162,27	61,46		
Piso (-1)	ZONA 4			335,60	77,44
	Agrupación 4a (Casas 4 a 6)	129,80	77,44		
	Agrupación 4b (Casas 7 a 9)	205,80			
Piso 1	ZONA 1			2.193,85	1.810,31
	Agrupación 1 (Casas 43 a 48)	254,36	276,56		
	Agrupación 3 (Casas 40 a 42)	127,82	104,76		
	Agrupación 3 (Casas 49 a 51)	127,82	118,19		
	ZONA 2				
	Agrupación 1(Casas 28 a 33)	254,36	209,52		
	Agrupación 1(Casas 34 a 39)	254,36	209,52		
	Agrupación 3 (Casas 25 a 27)	127,82	104,76		
	ZONA 3				
	Agrupación 1(Casas 10 a 15)	254,36	209,52		
	Agrupación 1(Casas 16 a 21)	254,36	209,52		
	Agrupación 3 (Casas 22 a 24)	127,82	104,76		
	ZONA 4				
	Agrupación 3 (Casas 1 a 3)	127,82	104,76		
	Agrupación 4a (Casas 4 a 6)	128,12	75,87		
	Agrupación 4b (Casas 7 a 9)	154,83	82,57		
Piso 2	ZONA 1			2.079,24	136,14
	Agrupación 1 (Casas 43 a 48)	254,06			
	Agrupación 3 (Casas 40 a 42)	131,80			
	Agrupación 3 (Casas 49 a 51)	131,80			
	ZONA 2				
	Agrupación 1(Casas 32 a 37)	254,06			
	Agrupación 1(Casas 38 a 43)	254,06			
	Agrupación 3 (Casas 27 a 31)	131,80			
	ZONA 3				
	Agrupación 1(Casas 10 a 15)	254,06			

	Agrupación 1(Casas 16 a 21)	254,06			
	Agrupación 3 (Casas 22 a 26)	131,80			
	ZONA 4				
	Agrupación 3 (Casas 1 a 3)	131,80			
	Agrupación 4a (Casas 4 a 6)	128,12			
	Agrupación 4b Terraza (Casas 7 a 9)	21,82	136,14		
Piso 3	ZONA 1			1.787,61	107,09
	Agrupación 1 (Casas 43 a 48)	233,48			
	Agrupación 3 (Casas 40 a 42)	119,50			
	Agrupación 3 (Casas 49 a 51)	119,50			
	ZONA 2				
	Agrupación 1(Casas 32 a 37)	233,48			
	Agrupación 1(Casas 38 a 43)	233,48			
	Agrupación 3(Casas 25 a 27)	119,50			
	ZONA 3				
	Agrupación 1(Casas 10 a 15)	233,48			
	Agrupación 1(Casas 16 a 21)	233,48			
	Agrupación 3 (Casas 22 a 24)	119,50			
	ZONA 4				
	Agrupación 3 (Casas 1 a 3)	119,50			
	Agrupación 4a Terraza (Casas 4 a 6)	22,71	107,09		
Terrazas	ZONA 1			324,45	1814,95
	Agrupación 1 (Casas 43 a 48)	43,26	239,32		
	Agrupación 3 (Casas 40 a 42)	21,63	126,47		
	Agrupación 3 (Casas 49 a 51)	21,63	122,97		
	ZONA 2				
	Agrupación 1(Casas 32 a 37)	43,26	239,32		
	Agrupación 1(Casas 38 a 43)	43,26	239,32		
	Agrupación 3(Casas 25 a 27)	21,63	122,97		
	ZONA 3				
	Agrupación 1(Casas 10 a 15)	43,26	239,32		
	Agrupación 1(Casas 16 a 21)	43,26	239,32		
	Agrupación 3 (Casas 22 a 24)	21,63	122,97		
	ZONA 4				
	Agrupación 3 (Casas 1 a 3)	21,63	122,97		
	TOTAL CASAS			6.883,02	4.007,39

TOTALES PROYECTO	7.263,48	4.482,09
	11.745,57	

TOTAL CONSTRUIDO				
Casas			6.883,02	7.263,48
Zona 1		1.586,66		
Zona 2		1.971,07		
Zona 3		1.971,07		
Zona 4		1.354,22		
Club House			380,46	
Club H		275,47		
Cuartos técnicos		104,99		

Área libre proyecto		
Área útil	6.842,35	4.373,03
Área ocupada	2.469,32	

Unidades Residenciales PMR 1%		1 casa	Casa # 3 - Agrupación 3 - Zona 4
Cerramiento en cerca viva		ml	159.94

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO					
Casas 51		EXIGIDO		PROPUESTO	
Área 6.883,02		794,19		1.365,42	
		%	m2	%	m2
	Servicios comunales	15%	119,13	20%	275,47
	Zonas verdes o recreativas	40%	317,68	80%	1.089,95

Parágrafo 2.- Las viviendas destinadas a vivienda de interés prioritario VIP, son las C24, C25 y C40.

Parágrafo 3.- 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 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.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, la casa con esta característica de diseño es la Casa 3 - Agrupación 3 – Zona 4.

Parágrafo 6.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 7.- 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 8.- Es responsabilidad de titular del presente acto administrativo verificar la necesidad de realizar la respectiva actualización de área, cabida y/o linderos ante la autoridad competente, en el evento en que no coincidan con las señaladas en el certificado de tradición y libertad y/o en la información catastral.

Parágrafo 9.- La piscina que se observa en los planos 3/17, 16/17 y 17/17, 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 urbanización y construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento de que tratan los artículos primero, segundo y tercero, tendrá una duración de cuarenta y ocho (48) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que quede 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, solicitud que deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador responsable.

Artículo 5.- Los planos (urbanísticos (1) arquitectónicos (16), estructurales (33) y de elementos No Estructurales (1), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 6.- 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 7.- El urbanizador y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente resolución, será el Arquitecto JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ con Matrícula Profesional No. A25222008-7174690, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables y deberá garantizar porque 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, y con la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 8.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 *-Incorporación de áreas públicas- (Modif. Art. 33 del Decr. 1783 de 2021)* y 2.2.6.1.4.7 *-Entrega material de las áreas de cesión- (Modif. Art. 33 del Decr. 1783 de 2021)* del Decreto 1077 de 2015, en el sentido de registrar la escritura pública de constitución de la urbanización ante la Oficina de Instrumentos Públicos en la cual se determinen - por su localización y linderos - las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas; posteriormente deberá avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la citada escritura para solicitar la diligencia de inspección tendiente a la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria (numeral 17 artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decr. 1077 de 2015), así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, así mismo el urbanizador y/o parcelador y el constructor responsable, deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Municipal No. 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, "*Por el cual se define el procedimiento de transferencia de dominio y entrega física de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas de espacio público*", en lo concerniente a dar cabal cumplimiento a dicha reglamentación, o a la norma que le modifique, complemente o sustituya.

Artículo 9.- 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) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
f) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
g) 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.
h) 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.
i) 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.

j) 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*".

k) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

l) 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.

m) 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.

n) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.

o) 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.

p) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

q) 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.

r) Cumplir con la norma técnica RETIE.

s) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.

t) 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.

u) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule 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.

v) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.

w) La escritura correspondiente a las áreas públicas objeto de cesión al Municipio de Ibagué, deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo, según lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 del 2015.

x) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.

y) Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

z) 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.

aa) Cumplir con lo establecido en la demarcación de las normas urbanísticas del plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-54955 de fecha 16 de junio de 2025, por la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual se indica: "*Para el desarrollo del predio, se debe respetar la masa arbórea existente y contar con la anuencia del ente ambiental competente.*
Con respecto a la disposición final de los escombros, los mismos, deberán ser depositados en una Escombrera debidamente Licenciada, lo anterior so pena de incumplimiento del manejo y disposición de los mismos los cuales deben ajustarse a los manejos técnicos que dispone y exige el Ministerio del Medio Ambiente según Resolución No. 541 de 1.994 de conformidad al Decreto 1220 de 2005 o norma que lo adicione, y Cumplimiento del Acuerdo No. 009 de mayo 13 de 2005, emanado del Honorable Concejo Municipal de Ibagué, "por medio del cual se Reglamenta el Manejo, Transporte y disposición Final de los materiales, Elementos, Concretos y Agregados sueltos de construcción, de Demoliciones y Capa Orgánica, suelo, Subsuelo de excavaciones y se dictan otras Disposiciones".

bb) 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 10.- En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto 1077 del 2015, a fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

Artículo 11.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia y/o de las licencias de construcción que se adelanten en áreas o predios útiles generados como resultado del proceso de urbanismo, deberán dar cumplimiento –en lo que resulte aplicable- a los dispuesto en el decreto municipal No. 1055 del 18 de octubre de 2019 "Por la cual se adopta la actualización de la Estructura Ecológica Principal Urbana del Municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones" y en concordancia con el decreto municipal No. 1124 del 18 de noviembre de 2019 "*Por el cual se reglamentan los criterios de Construcción Sostenible en el Municipio de Ibagué*"

Artículo 12.- La supervisión y/o interventoría técnica de las obras a las que está obligado el urbanizador a construir respecto a las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado y el recibo de esta infraestructura, estará a cargo del prestador del servicio, según lo dispone el artículo 2.3.1.2.4. del decreto 1077 de 2015. En lo relacionado con las obras de urbanismo, le corresponderá a la Dirección de Espacio Público y Control urbano entidad y/o dependencia municipal que haga sus veces en razón a lo dispuesto en el decreto municipal 1000-0377 del 17 de mayo de 2017.

Artículo 13.- 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 urbanisticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 14.- 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 15.- 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 y/o publicación correspondiente.

Artículo 16.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un periódico de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

Artículo 17.- Remitir a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, copia de la licencia urbanística generadora de espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, a fin de que se puedan implementar acciones de seguimiento preventivo frente a eventuales actividades de venta, ejecución de obras e intervención o construcción de los predios, sin el lleno de los requisitos legales.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los ocho (08) días del mes de mayo de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha _____ se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

Los notificados **El notificador**

ANDRES MARTINEZ NAVARRO
C.C. 80.134.997
Representante Legal Suplente NATRU SAS

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

COMUNIDAD DE VECINOS DE APARCO SAN FRANCISCO
Terceros

JAIRO GUILLERMO GONZALEZ AREVALO
Representante legal de PROYECTO RIBERA CAMPESTRE
Tercero

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador – Curaduria 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 JUN 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 16 JUN 2026

FIRMA: _____

Curador Urbano Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 56 DE LA LEY 1437 DE 2011, EL DIA 15 DE MAYO DE 2026 MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO ENVIADO A: JUAN CARLOS HURTADO RODRIGUEZ en calidad de apoderado de NATRU SAS

EN CONSTANCIA FIRMA: STIVEN RINCÓN

CARGO: AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Curador Urbano Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 56 DE LA LEY 1437 DE 2011, EL DIA 15 DE MAYO DE 2026 MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO ENVIADO A: COMUNIDAD DE VECINOS DE APARCO SAN FRANCISCO en calidad de terceros

EN CONSTANCIA FIRMA: STIVEN RINCÓN

CARGO: AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Curador Urbano Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 56 DE LA LEY 1437 DE 2011, EL DIA 15 DE MAYO DE 2026 MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO ENVIADO A: JAIRO GUILLERMO GONZALEZ AREVALO en calidad de tercero

EN CONSTANCIA FIRMA: STIVEN RINCÓN

CARGO: AUXILIAR ADMINISTRATIVO