El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 Decretos modificatorios y

CONSIDERANDO:

Que HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS con NIT. 901.634.859, por medio de su representante legal suplente ANDRES FELIPE GOMEZ GIL con C.C. 1.036.936.243, *-en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso HABITAT 103 CH-*, radicó bajo el No. 73001-1-25-0447 del 20 de octubre de 2025, solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE del proyecto denominado "*HABITAT 103 CLUB HOUSE*", destinado a vivienda Multifamiliar de interés social -VIS y VIP- con comercio y/o servicios-; en cuanto a la Modificación Arquitectónica y Estructural de la Etapa 1A -Edificio de Parqueaderos y Zona Comercial-, consistente en el cambio de niveles en semisótano y locales comerciales del primer piso, redistribución de espacios de cuarto de basura y circulaciones en primer piso, disminución en el número de parqueaderos para vivienda VIS y cambio de numeración de la totalidad de los parqueaderos, en un área a modificar de 10.856,93m²; incluida la solicitud de Visto Bueno de planos para la declaratoria destinación a propiedad horizontal del proyecto denominado "*HABITAT 103 CLUB HOUSE*" Etapas 1 y 1A.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-24-0517 del 25 de octubre de 2024, otorgó a la UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva del proyecto "*HABITAT 103 CLUB HOUSE*", -destinado a vivienda Multifamiliar de interés social -VIS y VIP- con comercio y/o servicios-; correspondiente a la Etapa 1: Torres 1 y 2, en once (11) pisos con cubierta en placa destinadas a vivienda de interés social -VIS-, en un área construida para cada una de 3.853,49m²; y Etapa 1A: Edificio de Parqueaderos y Zona Comercial, en cuatro (4) pisos, semi- sótano y cubierta transitable parqueaderos en superficie, con comercio en primer y segundo piso, en un área construida de 10.856,93m²; con un área para vivienda de 17.576,38m², un área para comercio de 987,53m²; para un área total construida de 18.563,91m²; y Cerramiento, en una longitud de 593,73ml. El proyecto está ubicado en la Carrera 14 No. 107-59 Lote 2 barrio El Salado en la ciudad de Ibagué, con un área total de lote de 29.909,16m², un área útil de 18.832,83m² y un área para zonas verdes o recreativas de 964,70m²; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-281913 y ficha catastral global 01-10-0381-0001-000.

Que la resolución No. 73001-1-24-0517 del 25 de octubre de 2024, tiene un plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se produjo el día 20 de noviembre de 2024.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-320834 y 350-320835 del 30 de septiembre de 2025, la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO HABITAT 103 CH con NIT. 830.053.812, es la titular de derecho real de dominio del predio ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la Calle 104 No. 9-50 -Acceso Principal- Habitat 103 Club House Etapas 1 y 1 A en la ciudad de Ibagué y ficha catastral global 73-001-01-10-00-00-0381-0001-0-00-00-0000.

Que la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera del E.F. HABITAT 103 CH- mediante oficio de fecha 13 de febrero de 2026, certifica que "*...los fideicomitentes y beneficiarios son:*

FIDEICOMITENTES

Identificación	*Nombre*	*Participación*
901634859	*HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS*	*100*

BENEFICIARIOS

Identificación	*Nombre*	*Participación*

901634859	HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS	100

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

Que el 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. 2514893 del 23 de octubre de 2025, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno se hiciera presente.

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 25105488, entregada el 26 de diciembre 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. 2610717 del 10 de febrero de 2026, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-26-0104 del 12 de febrero de 2026, es decir hasta el 03 de marzo de 2026.

Que el solicitante mediante radicado No. 2610944 del 19 de febrero de 2026, 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. 73001-1-26-0169 del 09 de marzo de 2026, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el quince (15) de abril 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 el parágrafo uno del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto del Decreto 1077 de 2015 –Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Art. 6°-, establece que: "*Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones y revalidaciones.*", y a continuación define: "*…Se entiende por modificación de la licencia, la introducción*

de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública..."
Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".

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

Avaluó de cargas utilizado.
Definición de los parámetros de diseño sísmico.
Procedimiento de análisis estructural empleado.
Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura.
Procedimientos de diseño de los miembros estructurales.
Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.
Revisión Planos Estructurales.
Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción.
Seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico.

En conclusión, el proyecto cumple a cabalidad con la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, el Reglamento NSR-10 y la Resolución No. 0017 de 2017.
Así mismo declaro que no me encuentro sujeto en alguna de las incompatibilidades establecidas en el Art. 14 de la Ley 1796 de 2016".

Que el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio de suelos y análisis de cimentaciones de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO DE SUELOS Y ANÁLISIS DE CIMENTACIONES y exonera a la ciudad de Ibagué y al Curador Urbano, ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

Que en el diseño estructural 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 presentado como complemento al estudio de suelos aprobado mediante resolución No. 73001-1-24-0517 del 25 de octubre de 2024 elaborado por el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489.

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 a la resolución No. 73001-1-24-0517 del 25 de octubre de 2024 "*Por la cual se concede licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento*", expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio No. 26102020 del 15 de abril 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 27 de abril de 2026, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el día 11 de junio de 2026, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que la modificación de licencia vigente planteada, no implica incremento del área construida, razón por la cual no se exigió la acreditación del pago de impuesto de delineación urbana, para el área correspondiente a dicha modificación, de conformidad con lo establecido en el artículo primero del acuerdo 0001 del 14 de febrero de 2017 el cual determina que no habrá lugar al pago del impuesto de delineación urbana cuando se tramita modificación de licencia de construcción vigente.

Que los planos presentados se ajustan a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y por tanto es viable otorgar visto bueno a los mismos, para ser sometidos al régimen de propiedad horizontal.

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 a **HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS** con NIT. 901.634.859, por medio de su representante legal suplente **ANDRES FELIPE GOMEZ GIL** con C.C. 1.036.936.243, *-en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso HABITAT 103 CH-*, para adelantar la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** del proyecto "*HABITAT 103 CLUB HOUSE*", -destinado a vivienda Multifamiliar de interés social -VIS y VIP- con comercio y/o servicios-, aprobado mediante resolución **No. 73001-1-24-0517 del 25 de octubre de 2024**, expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué; consistente en la **Modificación Arquitectónica y Estructural** de la Etapa 1A -Edificio de Parqueaderos y Zona Comercial-, consistente en el cambio de niveles en semisótano y locales comerciales del primer piso, redistribución de espacios de cuarto de basura y circulaciones en primer piso, disminución en el número de parqueaderos para vivienda VIS y cambio de numeración de la totalidad de los parqueaderos, **en un área a modificar de 10.856,93m².** El proyecto está ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la Calle 104 No. 9-50 -Acceso Principal- Habitat 103 Club House en la ciudad de Ibagué; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-320834 y 350-320835 y ficha catastral global 73-001-01-10-00-00-0381-0001-0-00-00-0000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por la Arquitecta MARLENE PEÑA PERTUZ con Matrícula Profesional No. 08700-26211, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil SEBASTIAN RAMIREZ CANO con Matricula Profesional No. 05202-193012, estudio de suelos del Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489 y Revisor Independiente de los Diseños Estructurales, el Ingeniero Civil GILBERTO TORRES CHACON con Matricula Profesional No. 68202-13675, **con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano, en cuanto a indicar en el cuadro de parqueaderos la vivienda "VIP".**

Parágrafo 1.- La totalidad de parqueaderos del proyecto "*HABITAT 103 CLUB HOUSE*", quedan así:

CUADRO DE CÁLCULO TOTAL DE PARQUEADEROS (MODIFICACIÓN)			
Parqueaderos de carros exigidos			
Privados (1c/3 Unidades)		Visitantes (1c/10 Unidades)	
44	Parqueaderos	13	Parqueaderos
Total parqueaderos exigidos		57	Parqueaderos
Parqueaderos de visitantes propuestos VIS-VIP		90	Parqueaderos
Parqueaderos privados propuestos VIS y VIP		338	**Parqueaderos**
TOTAL PARQUEADEROS PROPUESTOS (Incluidos Comerciales)		436	**Parqueaderos**

Parqueaderos de motos exigidos			
Privados VIS (1c/16 Unidades)		Visitantes VIS (1c/24 Unidades)	
8	Parqueaderos	6	Parqueaderos
Total parqueaderos exigidos		14	Parqueaderos
Parqueaderos de visitantes propuestos VIS-VIP		42	Parqueaderos
Parqueaderos privados propuestos VIS-VIP		129	**Parqueaderos**

Parqueaderos de bicicletas exigidos			
1c/5 Cupos			
11	Parqueaderos		
Total parqueaderos exigidos		11	**Parqueaderos**
Total parqueaderos propuestos		78	**Parqueaderos**

Parqueaderos personas movilidad reducida			
1c/50 Cupos Exigidos			
1	Parqueaderos		
Total parqueaderos exigidos		1	**Parqueaderos**
Para visitantes propuestos		2	**Parqueaderos**
Para Privados propuestos		6	**Parqueaderos**

CALCULO DE PARQUEADEROS COMERCIALES			
Área construida en el Uso (m2)	134,56		
Visitantes (1c/25m2)		Privados 1c/50 m2)	
5	Parqueaderos	3	Parqueaderos
Total parqueaderos carros exigidos		8	Parqueaderos
Total Parqueaderos de carros propuestos		8	**Parqueaderos**

Parqueaderos motos			
Privados (1c/50 Carros)		1	Parqueadero
Visitantes (1c/20 Carros)		1	Parqueadero
Total parqueaderos exigidos		2	**Parqueaderos**
Total parqueaderos propuestos		2	**Parqueaderos**

Bicicletas (1/5 Carros)		2	Parqueadero
Total parqueaderos exigidos		2	**Parqueadero**
Total parqueadero propuestos		2	**Parqueadero**

Parágrafo 2.- Los planos arquitectónicos U1/18, U2/18, A9/18, A10/18, A11/18, A12/18, A13/18, A14/18, A16/18, A17/19 y A18/18; los planos estructurales y de elementos No Estructurales 1 de 42 a 42 de 42 y las memorias de cálculo, *-edificio de parqueaderos-* aprobados mediante resolución No. 73001-1-24-0517 del 25 de octubre de 2024, no tienen alguna validez y serán reemplazados por los planos (arquitectónicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo aprobados mediante la presente resolución.

Artículo 2.- La presente MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE, no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-24-0517 del 25 de octubre de 2024.

Artículo 3.- Todos los artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-24-0517 del 25 de octubre de 2024 permanecen invariables.

Artículo 4.- Aprobar los planos presentados por **HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS** con NIT. 901.634.859, por medio de su representante legal suplente **ANDRES FELIPE GOMEZ GIL** con C.C. 1.036.936.243, *-en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso HABITAT 103 CH-*; para someter al **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, al proyecto denominado "*HABITAT 103 CLUB HOUSE*" **Etapas 1 y 1A,** -destinado a vivienda Multifamiliar de interés social -VIS y VIP- con comercio y/o servicios-; conformada:

Etapa 1: Torres 1 y 2, en once (11) pisos con cubierta en placa destinadas a vivienda de interés social -VIS-, en un área construida para cada una de 3.853,49m²; y **Etapa 1A**: Edificio de Parqueaderos y Zona Comercial, en cuatro (4) pisos, semi- sótano y cubierta transitable parqueaderos en superficie, con comercio en primer y segundo piso, en un área construida de 10.856,93m²; **para un área total construida de 18.563,91m²**; edificación ubicada *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la Calle 104 No. 9-50 -Acceso Principal- Habitat 103 Club House en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-320834 y 350-320835 y ficha catastral global 73-001-01-10-00-00-0381-0001-0-00-00-0000, con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano, en cuanto a corregir en el cuadro de áreas del edificio de parqueaderos, "cubierta en teja terraza".**

Parágrafo 1.- El siguiente cuadro muestra las áreas comunes y privadas del proyecto, para su constitución en Propiedad Horizontal:

CUADRO DE AREAS HABITAT 103 CLUB HOUSE - ETAPA REGLAMENTO UNO (1) - ETAPA CONSTRUCTIVA 1 - TORRES 1 Y 2					
TORRE UNO (1)					
DEPENDENCIA	**PRIVADO**		**COMUN**		**Área Total Construida**
	Construido	**Libre**	**Construido**	**Libre**	
PISO UNO					
Torre 1, Apartamento 101	35,42		5,03		40,45
Torre 1, Apartamento 102	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 103	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 104	42,93		5,42		48,35
Torre 1, Apartamento 105	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 106	47,76		5,24		53,00
Jardines interiores (Comunes esenciales)				15,15	
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, cuarto de comunicaciones, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			47,46		
SUBTOTAL PISO UNO	**269,39**		**78,87**		
AREA CONSTRUIDA PISO UNO	**348,26**				
PISO DOS					
Torre 1, Apartamento 201	47,32		5,98		53,30
Torre 1, Apartamento 202	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 203	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 204	42,93		5,42		48,35
Torre 1, Apartamento 205	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 206	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO DOS	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO DOS	**348,26**				
PISO TRES					
Torre1, Apartamento 301	47,32		5,98		53,30
Torre1, Apartamento 302	47,76		5,24		53,00
Torre1, Apartamento 303	47,76		5,24		53,00
Torre1, Apartamento 304	42,93		5,42		48,35
Torre1, Apartamento 305	47,76		5,24		53,00
Torre1, Apartamento 306	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO TRES	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO TRES	**348,26**				

PISO CUATRO					
Torre 1, Apartamento 401	47,32		5,98		53,30
Torre 1, Apartamento 402	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 403	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 404	42,93		5,42		48,35
Torre 1, Apartamento 405	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 406	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO CUATRO	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO CUATRO			**348,26**		
PISO CINCO					
Torre 1, Apartamento 501	47,32		5,98		53,30
Torre 1, Apartamento 502	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 503	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 504	42,93		5,42		48,35
Torre 1, Apartamento 505	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 506	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, cuarto de aseo, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO CINCO	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO CINCO			**348,26**		
PISO SEIS					
Torre 1, Apartamento 601	47,32		5,98		53,30
Torre 1, Apartamento 602	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 603	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 604	42,93		5,42		48,35
Torre 1, Apartamento 605	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 606	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO SEIS	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO SEIS			**348,26**		
PISO SIETE					
Torre 1, Apartamento 701	47,32		5,98		53,30
Torre 1, Apartamento 702	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 703	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 704	42,93		5,42		48,35
Torre 1, Apartamento 705	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 706	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO SIETE	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO SIETE			**348,26**		
PISO OCHO					
Torre 1, Apartamento 801	47,32		5,98		53,30
Torre 1, Apartamento 802	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 803	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 804	42,93		5,42		48,35
Torre 1, Apartamento 805	47,76		5,24		53,00

Torre 1, Apartamento 806	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO OCHO	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO OCHO			**348,26**		
PISO NUEVE					
Torre 1, Apartamento 901	47,32		5,98		53,30
Torre 1, Apartamento 902	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 903	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 904	42,93		5,42		48,35
Torre 1, Apartamento 905	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 906	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO NUEVE	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO NUEVE			**348,26**		
PISO DIEZ					
Torre 1, Apartamento 1001	47,32		5,98		53,30
Torre 1, Apartamento 1002	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 1003	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 1004	42,93		5,42		48,35
Torre 1, Apartamento 1005	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 1006	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, cuarto de aseo, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO DIEZ	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO DIEZ			**348,26**		
PISO ONCE					
Torre 1, Apartamento 1101	47,32		5,98		53,30
Torre 1, Apartamento 1102	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 1103	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 1104	42,93		5,42		48,35
Torre 1, Apartamento 1105	47,76		5,24		53,00
Torre 1, Apartamento 1106	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del.ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO ONCE	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO ONCE			**348,26**		
CUBIERTA					
Cuarto de máquinas del ascensor y cuarto de comunicaciones (Comunes Esenciales)			22,63		
SUBTOTAL CUBIERTA			**22,63**		
AREA CONSTRUIDA CUBIERTA			**22,63**		
TOTALES TORRE UNO (1)	**3082,29**		**771,20**		
AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE UNO (1).			**3853,49**		

TORRE DOS (2)					
DEPENDENCIA	**PRIVADO**		**COMUN**		**Area Total Construida**
	Construido	**Libre**	**Construido**	**Libre**	
PISO UNO					
Torre 2, Apartamento 101	35,42		5,03		40,45
Torre 2, Apartamento 102	47,76		5,24		53,00

Torre 2, Apartamento 103	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 104	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 105	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 106	47,76		5,24		53,00
Jardines interiores (Comunes esenciales)				15,15	
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, cuarto de comunicaciones, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			47,46		
SUBTOTAL PISO UNO	**269,39**		**78,87**		
AREA CONSTRUIDA PISO UNO			**348,26**		
PISO DOS					
Torre 2, Apartamento 201	47,32		5,98		53,30
Torre 2, Apartamento 202	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 203	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 204	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 205	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 206	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO DOS	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO DOS			**348,26**		
PISO TRES					
Torre 2, Apartamento 301	47,32		5,98		53,30
Torre 2, Apartamento 302	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 303	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 304	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 305	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 306	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO TRES	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO TRES			**348,26**		
PISO CUATRO					
Torre 2, Apartamento 401	47,32		5,98		53,30
Torre 2, Apartamento 402	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 403	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 404	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 405	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 406	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO CUATRO	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO CUATRO			**348,26**		
PISO CINCO					
Torre 2, Apartamento 501	47,32		5,98		53,30
Torre 2, Apartamento 502	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 503	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 504	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 505	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 506	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, cuarto de aseo, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		

SUBTOTAL PISO CINCO	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO CINCO			**348,26**		
PISO SEIS					
Torre 2, Apartamento 601	47,32		5,98		53,30
Torre 2, Apartamento 602	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 603	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 604	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 605	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 606	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO SEIS	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO SEIS			**348,26**		
PISO SIETE					
Torre 2, Apartamento 701	47,32		5,98		53,30
Torre 2, Apartamento 702	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 703	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 704	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 705	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 706	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO SIETE	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO SIETE			**348,26**		
PISO OCHO					
Torre 2, Apartamento 801	47,32		5,98		53,30
Torre 2, Apartamento 802	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 803	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 804	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 805	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 806	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO OCHO	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO OCHO			**348,26**		
PISO NUEVE					
Torre 2, Apartamento 901	47,32		5,98		53,30
Torre 2, Apartamento 902	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 903	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 904	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 905	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 906	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO NUEVE	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO NUEVE			**348,26**		
PISO DIEZ					
Torre 2, Apartamento 1001	47,32		5,98		53,30
Torre 2, Apartamento 1002	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 1003	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 1004	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 1005	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 1006	47,76		5,24		53,00

Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, cuarto de aseo, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO DIEZ	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO DIEZ			**348,26**		
PISO ONCE					
Torre 2, Apartamento 1101	47,32		5,98		53,30
Torre 2, Apartamento 1102	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 1103	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 1104	42,93		5,42		48,35
Torre 2, Apartamento 1105	47,76		5,24		53,00
Torre 2, Apartamento 1106	47,76		5,24		53,00
Fachadas, muros estructurales y perimetrales, ductos, tableros y gabinetes, foso del ascensor, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales).			34,61		
SUBTOTAL PISO ONCE	**281,29**		**66,97**		
AREA CONSTRUIDA PISO ONCE			**348,26**		
CUBIERTA					
Cuarto de máquinas del ascensor y cuarto de comunicaciones (Comunes Esenciales)			22,63		
SUBTOTAL CUBIERTA			**22,63**		
AREA CONSTRUIDA CUBIERTA			**22,63**		
TOTALES TORRE DOS (2)	**3082,29**		**771,20**		
AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE DOS (2).			**3853,49**		
AREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA CONSTRUCTIVA 1 - TORRES 1 Y 2			**7706,98**		

AREAS DE OCUPACIÓN URBANISMO Y EQUIPAMIENTO - ETAPA REGLAMENTO UNO (1) - ETAPA CONSTRUCTIVA 1					
PRIMER PISO, Nivel ± 0,00					
Área de ocupación torres 1 y 2 (común esencial)				696,52	
Zonas verdes y áreas libres (Comunes esenciales)				312,08	
Senderos Peatonales (Comunes esenciales)				231,97	
Parqueaderos motos en superficie (Comunes esenciales)				323,61	
TOTAL ETAPA CONSTRUCTIVA 1				**1564,18**	
AREA DEL LOTE ETAPA 1			**1564,18**		

CUADRO DE AREAS HABITAT 103 CLUB HOUSE - ETAPA REGLAMENTO UNO (1) - ETAPA CONSTRUCTIVA 1 A - EDIFICIO DE PARQUEADEROS					
EDIFICIO DE PARQUEADEROS					
DEPENDENCIA	**PRIVADO**		**COMUN**		**Area Total Construida**
	Construido	**Libre**	**Construido**	**Libre**	
SEMISÓTANO					
Fachadas, muros perimetrales, estructura, ductos, gabinetes, foso del ascensor, planta eléctrica, rampas, circulaciones, escaleras, 59 parqueaderos de carros y 11 parqueaderos de motos (Comunes Esenciales).			1627,22		
SUBTOTAL SEMISÓTANO			**1627,22**		
AREA CONSTRUIDA SEMISÓTANO			**1627,22**		
PISO UNO					
LOCAL 1	62,76		5,26		68,02
LOCAL 2	67,27		4,42		71,69
LOCAL 3	108,99		6,31		115,30
LOCAL 4	80,50		5,77		86,27
LOCAL 5	57,22		4,36		61,58

Fachadas, muros perimetrales, estructura, ductos, gabinetes, fosos para ascensores, rampas, circulaciones, escaleras, portería, sala de espera, administración, cuartos de basuras, 41 parqueaderos de carros vis, 8 parqueaderos para comercio, 1 parqueadero de moto para comercio, 2 parqueaderos de bicicletas para comercio (Comunes Esenciales).			1860,32		
SUBTOTAL PISO UNO	**376,74**		**1886,44**		
AREA CONSTRUIDA PISO UNO			**2263,18**		
PISO DOS					
LOCAL 6	55,45		4,15		59,60
LOCAL 7	65,74		4,37		70,11
LOCAL 8	84,28		4,75		89,03
LOCAL 9	51,02		3,41		54,43
LOCAL 10	40,98		3,73		44,71
Depósito 1	5,77		1,41		7,18
Depósito 2	4,46		0,96		5,42
Depósito 3	3,94		0,86		4,80
Depósito 4	6,54		1,43		7,97
Depósito 5	3,68		1,29		4,97
Depósito 6	3,38		1,26		4,64
Fachadas, muros perimetrales, estructura, ductos, gabinetes, fosos para ascensores, rampas, circulaciones, escaleras, cuarto de aseo, 66 parqueaderos de carros, 2 parqueaderos para motos (Comunes Esenciales).			1.921,96		
SUBTOTAL PISO DOS	**325,24**		**1949,58**		
AREA CONSTRUIDA PISO DOS			**2274,82**		
PISO TRES					
Depósito 7	8,49		1,75		10,24
Depósito 8	7,40		1,40		8,80
Depósito 9	5,03		0,96		5,99
Depósito 10	4,67		0,93		5,60
Depósito 11	6,35		1,39		7,74
Depósito 12	6,93		1,48		8,41
Depósito 13	8,84		1,75		10,59
Depósito 14	3,70		1,27		4,97
Depósito 15	3,39		1,25		4,64
Fachadas, muros perimetrales, estructura, ductos, gabinetes, foso para ascensor, rampas, circulaciones, escaleras, cuarto de máquinas de ascensor, 87 parqueaderos de carros, 6 parqueaderos para motos (Comunes Esenciales).			2206,5		
SUBTOTAL PISO TRES	**54,80**		**2218,68**		
AREA CONSTRUIDA PISO TRES			**2273,48**		
PISO CUATRO					
Fachadas, muros perimetrales, estructura, ductos, gabinetes, foso para ascensor, rampas, circulaciones, escaleras, 67 parqueaderos de carros vis privados, 1 parqueadero carro vis visitantes, 20 parqueaderos carros vip privados y 4 parqueaderos de motos (Comunes Esenciales).			2192,86		
SUBTOTAL PISO CUATRO			**2192,86**		
AREA CONSTRUIDA PISO CUATRO			**2192,86**		
CUBIERTA EN TEJA TERRAZA					
Fachadas, muros perimetrales, estructura, foso para ascensor, rampas, circulaciones y escaleras (Comunes Esenciales)			225,37		

Circulaciones, 72 parqueaderos de carros vis visitantes, 17 parqueaderos de carros vip visitantes, 24 parqueaderos de motos, 8 parqueaderos para bicicletas (Comunes esenciales)				1968,18	
SUBTOTAL CUBIERTA EN TEJA TERRAZA			225,37	1968,18	
AREA CONSTRUIDA			**225,37**		
TOTALES EDIFICIO DE PARQUEADEROS	**756,78**		**10100,15**		
AREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA CONSTRUCTIVA 1 A - EDIFICIO DE PARQUEADEROS			**10.856,93**		

AREAS DE OCUPACIÓN URBANISMO Y EQUIPAMIENTO - ETAPA REGLAMENTO UNO (1) - ETAPA CONSTRUCTIVA 1 A					
PRIMER PISO, Nivel ± 0,00					
Área de ocupación edificio de parqueaderos, subestación eléctrica, cuarto de basuras, portería y locales comerciales (común esencial)	-			2263,18	
Zonas verdes y áreas libres (Comunes esenciales)				146,13	
TOTAL ETAPA CONSTRUCTIVA 1 A - EDIFICIO DE PARQUEADEROS				**2409,31**	
AREA DEL LOTE ETAPA 1 A			**2409,31**		

AREA TOTAL CONSTRUIDA DEL CONJUNTO EN LA ETAPA UNO (1) DEL REGLAMENTO	**18.563,91**

Artículo 5.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y el plano aprobado mediante la misma, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Artículo 6.- Los planos (arquitectónicos (21), estructurales y de elementos No Estructurales (42)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 7.- 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.

Artículo 8.- Notificar el presente acto administrativo vía electrónica y/o personalmente en los términos dispuestos en los artículos 56 y 67 de la ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

Artículo 9.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, para ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los diecinueve (19) días del mes de junio de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

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

El notificado

ANDRES FELIPE GOMEZ GIL
C.C. 1.036.936.243
Representante Legal Suplente HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS

El notificador

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador-Curaduría Urbana Uno de Ibagué

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

Que el día 30 JUN 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 30 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 26 DE JUNIO DE 2026 MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO ENVIADO A: ANDRES FELIPE GOMEZ GIL en calidad de representante legal de HABITAT 103 CLUB HOUSE SAS

EN CONSTANCIA FIRMA: STIVEN RINCÓN

CARGO: AUXILIAR ADMINISTRATIVO