El Curador Urbano Uno (E) 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 MARGARITA LLORENTE CARREÑO con C.C. 52.250.220, en calidad de apoderada de INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS con NIT. 900.180.976-9 -en calidad de Fideicomitente-, radicó bajo el No. 73001-1-24-0351 del 26 de septiembre de 2024, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva del proyecto denominado "*VALTO*", destinado a vivienda Multifamiliar de interés social prioritario VIP, conformado por veintisiete (27) Torres en cinco (5) pisos con cubierta en teja y Zonas Comunales -*portería, administración, cuarto de basuras, bienestar, sub estación, salón múltiple, salón comunal, salón niños*- en dos pisos, con cubierta mixta; tanque de agua; en un área total a construir de 25.459,42m² y Cerramiento, en una longitud de 465.64ml, incluida la aprobación de piscinas; a realizar en el predio identificado como SUB ETAPA 8 ÁREA ÚTIL Lote 23-2 RESIDENCIAL VIP, ubicado en la vía al aeropuerto Plan Parcial SANTA CRUZ 2 en la ciudad de Ibagué, con un área útil de 15.193,26m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-309629 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-309629 del 23 de septiembre de 2024, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA, en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FA LOTE 23 HACIENDA SANTA CRUZ, es la titular de derecho real de dominio del predio identificado como SUB ETAPA 8 ÁREA ÚTIL Lote 23-2 RESIDENCIAL VIP, ubicado en la vía al aeropuerto Plan Parcial SANTA CRUZ 2 en la ciudad de Ibagué, con un área de 15.193,26m² y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000.

Que JULIA AURORA RAMIREZ LUNA con C.C. 65.755.397, en calidad de representante legal de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS, -Fideicomitente- otorgó poder especial, amplio y suficiente a MARGARITA LLORENTE CARREÑO con C.C. 52.250.220 y a AURA MARIA RAMIREZ RAMIREZ con C.C. 52.691.225, para que representen a INVERSIONES SANTA CRUZ SAS ante todas las autoridades competentes en todos los trámites relacionados con la solicitud, tramite y aprobación de la licencia objeto de la solicitud.

Que la sociedad CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA, certifica que la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA LOTE 23 HACIENDA SANTA CRUZ.

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 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 solicitante, mediante radicado No. 2414272 del 01 de octubre de 2024, 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 de conformidad con Artículo primero del Decreto Municipal No. 1-0747 de 2010, este despacho remitió oficio No. 24104031 del 18 de octubre de 2024, remitido mediante correo electrónico el 18 de octubre de 2024, ante la Secretaría de Planeación Municipal, en el que informa la posibilidad de generar participación plusvalía.

Que el numeral 7 del Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, -modificado por el Decreto 1783 de 2021, Articulo 30 numeral 7-, Otras Actuaciones, establece la aprobación de piscinas, como "*la autorización que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas en que se verifica el cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente*".

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 24104429, enviada por correo electrónico el 21 de noviembre de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2415443 del 17 de diciembre de 2024, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-24-0621 del 17 de diciembre de 2024, es decir hasta el 28 de enero de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2510353 del 28 de enero de 2025, presentó las correcciones a la solicitud.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano Uno, mediante auto No. 73001-1-25-0110 del 07 de febrero de 2025, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el catorce (14) de marzo de 2025.

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 Ingeniero Civil JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO con Matricula Profesional No. 25202-083857, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual declara que "*el suscrito constata que el diseño estructural del Proyecto VALTO, cumple con los requisitos establecidos por el Reglamento NSR-10 y con el alcance y metodología de los trabajos en término de lo establecido en A.6.2.5 del decreto 945 de 2017 y numerales 3.6.2 y 3.6.3 de la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017.*
Así mismo, declara que "*la firma ADN Ingeniería Estructural S.A.S. encargada de la Revisión Independiente de los Diseños Estructurales del proyecto VALTO, es laboralmente independiente del Diseñador Estructural del Proyecto y del titular de la Licencia, tal y como establece la Norma NSR-10, Articulo A-6.2.2 (Apéndice A-6) ...*
...el suscrito certifica que la firma ADN Ingeniería Estructural S.A. cumple con el régimen de incompatibilidades de acuerdo con el Artículo A-6.2.8 del decreto 945 de 2017 y según lo previsto en el Artículo 14 de la Ley 1796 de 2016, dado que:

1. *No interviene profesionalmente en el proyecto en cualquier calidad.*
2. *No tiene participación alguna en el proyecto a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.*
3. *El proyecto no se ejecutará en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.*

4. *No tiene participación o interés comerciales de cualquier naturaleza en el proyecto".*

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

Que en el diseño estructural de la edificación el profesional responsable se ciñe a las exigencias de la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010 y a las recomendaciones respectivas del estudio de suelos.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas de seguridad establecidas 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.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

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

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias -Decreto 834 de 2018 y Acuerdo 009 de 2002-, y a la resolución No. 73001-1-22-0608 del 02 de diciembre de 2022 y resolución No. 73001-1-24-0402 del 09 de agosto de 2024 "*Por medio de la cual se modifica una licencia de urbanización vigente*", expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio DES-25100698 del 27 de febrero de 2025, el Curador Urbano Uno emitió pronunciamiento de viabilidad, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del decreto 1077 de 2015, el cual fue debidamente comunicado al titular vía correo electrónico el 28 de febrero de 2025.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 25100716, remitido mediante correo electrónico el 28 de febrero de 2025.

Que mediante radicado No. 2511071 del 13 de marzo de 2025, el solicitante presentó oficio 1340-2025-16986 del 06 de marzo de 2025, expedido por la directora de Rentas de la Secretaría de Hacienda, en la cual certifica que INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS identificado con NIT. 900.180.976, allegó Certificado de Estratificación 1220-016274 del 04 de marzo de 2025, expedido por Planeación Municipal, (...) en el cual se determina que el inmueble identificado con ficha catastral 00-01-0002-0111-000, y se encuentra ubicado en un sector con Estrato Dos (2) Bajo. *De la misma manera el peticionario allegó la certificación a través de la cual acredita que la construcción del nuevo edificio o la refacción de los existentes, conforme a la licencia que ha solicitado, corresponde a los programas y soluciones de vivienda de interés prioritaria y/o vivienda de interés social dirigida a los estratos 1, 2 y 3, por lo cual se encuentra exento del pago del impuesto de delineación urbana en los términos del literal c) del artículo 2 del Acuerdo 010 de 2009.*

Que no se exigió la acreditación del pago de impuesto de delineación urbana, en cuanto a la aprobación de la piscina, considerando que la misma, no corresponde a una edificación de conformidad con lo establecido en el artículo primero del Acuerdo 010 del 19 de mayo de 2009 el cual fue reglamentado mediante Decreto 1-0344 del 09 de junio de 2009 y Modificado por el Acuerdo 0001 del 14 de febrero de 2017.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto Municipal No. 1000-0696 del 06 de noviembre de 2014, "*Por el cual se define el procedimiento y se definen las competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*", la Secretaría de Planeación Municipal, no ha remitido actos administrativos de determinación del efecto Plusvalía para su respectiva exigibilidad.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, "*Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía*", ésta sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, y para la presente solicitud, no se ha liquidado ni inscrito un efecto de plusvalía, como se puede evidenciar en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio, con No. 350-309629 del 11 de marzo de 2025.

Que en virtud de lo anterior, al imperio de la ley y en cumplimiento al ordenamiento jurídico, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar a **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS**, con NIT 900.180.976-9 por medio de su representante legal **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, -en calidad de Fideicomitente-, **Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA** para adelantar la edificación del proyecto denominado "*VALTO*", destinado a vivienda Multifamiliar de interés social prioritario VIP; conformado por **veintisiete (27) Torres** en cinco (5) pisos con cubierta en teja, en un área construida de 24.505,20m²; **Zonas Comunales** *-portería, administración, cuarto de basuras, bienestar, sub estación, salón múltiple, salón comunal, salón niños-* en dos pisos con cubierta mixta; tanque de agua; en un área construida de 954.22m²; **para un área total construida de 25.459,42m²,** un índice de ocupación de 35%; con quinientos cuarenta (540) apartamentos; ciento cincuenta y tres (153) parqueaderos vehiculares *-ciento ocho (108) son privados, cuarenta y cinco (45) de visitantes, incluidos dos (2) para personas con movilidad reducida-*; noventa y cinco (95) parqueaderos de motos -sesenta y ocho (68) privados y veintisiete (27) de visitantes-; y veinticuatro (24) cupos para bicicletas; y **CERRAMIENTO,** en una longitud de 465.64ml. El proyecto está ubicado en el predio identificado como SUB ETAPA 8 ÁREA ÚTIL Lote 23-2 RESIDENCIAL VIP, ubicado en la vía al aeropuerto Plan Parcial SANTA CRUZ 2 en la ciudad de Ibagué, con un área útil de 15.193,26m² y un área para zonas verdes de 6.482,77m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-309629 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto MARIO ALEXANDER PEREZ VELASQUEZ con Matrícula Profesional No. A17642006-75095831, diseño estructural con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil ANDRES MAURICIO BERNAL ZULUAGA con Matricula Profesional No. 05202-127643, diseño de los elementos No Estructurales elaborados por la Ingeniera Civil ADRIANA BENAVIDES RAMIREZ con Matricula Profesional No. 25202-50483, estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489 y Revisor Independiente de los Diseños Estructurales el Ingeniero Civil JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO con Matricula Profesional No. 25202-083857.

Parágrafo 1.- La modificación futura en el uso aprobado mediante la presente resolución, deberá contar con licencia de adecuación, así no se requiera de la ejecución de obras.

Parágrafo 2.- Que según lo establecido en el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Parágrafo 3.- El titular de la presente licencia incurrirá en las sanciones urbanísticas a que haya lugar conforme a lo señalado en el literal A, B, C y D del Artículo 135 - *Comportamientos contrarios a la integridad urbanística* - Ley 1801 de 29 de Julio de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia".

Parágrafo 4.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, se destinan seis (6) apartamentos con estas características de diseño, los cuales se ubican así:

Ubicación	Apartamento
Torre 2	Apto. 104
Torre 4	Apto. 104
Torre 6	Apto. 104
Torre 13	Apto. 104
Torre 15	Apto. 104
Torre 17	Apto. 104

Parágrafo 5.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución

Parágrafo 6.- 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.

Artículo 2.- La licencia de construcción, en las modalidades de obra nueva y cerramiento de que trata el artículo primero de la presente resolución, tendrá una duración de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que queden en firme el acto administrativo-, para lo cual, la misma deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

Artículo 3.- Autorizar a la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS**, con NIT 900.180.976-9 por medio de su representante legal **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, -en calidad de Fideicomitente-, la construcción de las piscinas del proyecto denominado "*VALTO*". El proyecto está ubicado en el predio identificado como SUB ETAPA 8 ÁREA ÚTIL Lote 23-2 RESIDENCIAL VIP, ubicado en la vía al aeropuerto Plan Parcial SANTA CRUZ 2 en la ciudad de Ibagué; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-309629 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000**; de acuerdo con los planos arquitectónicos elaborados por el Arquitecto MARIO ALEXANDER PEREZ VELASQUEZ con Matrícula Profesional No. A17642006-75095831, diseño estructural con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil ANDRES MAURICIO BERNAL ZULUAGA con Matricula Profesional No. 05202-127643, estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matricula Profesional No. 25202-20489, planos de sistemas eléctricos y diseño hidráulico realizados por el Ingeniero Mecánico SANDRO RENE VELASQUEZ CASTRO con Matrícula Profesional CN230-106082.

Parágrafo 1.- La autorización de que trata el artículo tercero de la presente licencia tendrá una vigencia de dieciocho (18) meses plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 12 numeral 10 Parágrafo 3 del Decreto 1203 de 2017.

Artículo 4.- Los planos (arquitectónicos, técnicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

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

Artículo 6.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil JUAN CARLOS TSUCHIYA CAMARGO con Matrícula Profesional No. 25202-42521, quien 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 porque la construcción de las piscinas se ejecute de acuerdo con lo establecido en las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente, con la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 7.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2353 de diciembre 03 de 2015.
b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
c) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD" a los que hace referencia la Resolución 0472 del 05 de marzo del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituta, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
e) Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
f) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
h) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
i) Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
j) Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
l) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
m) Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
n) Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015 "*Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los paramentos y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones*", expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cuanto a los porcentajes de ahorro en agua y energía, y la aplicación de las medidas de construcción

sostenible, adoptada a su vez por el Decreto No. 1000-1124 del 18 de noviembre del 2019 "*Por el cual se reglamentan los criterios de construcción sostenible en el municipio de Ibagué*".

o) Cumplir con la norma técnica RETIE.
p) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
q) Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
r) Instalar un aviso con dimensiones mínimas de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción. Si las obras se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En el aviso se deberá identificar la clase de licencia, el número de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la licencia, el tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se debe instalar antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros y deberá permanecer todo el tiempo que dure la obra.
s) Mantener libre el Espacio Público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.
t) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.
u) Adicionalmente, las edificaciones que permitan superar más de 2000m² de área construida, independiente de su uso, deberán someterse a supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 –Modif. Art. 4 Ley 1796 de 2016 y decretos reglamentarios.
v) Cumplir con lo establecido para el Programa de Arqueología Preventiva de acuerdo con el parágrafo 4, artículo 55 de Decreto 763 de 2009, "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material".
w) Adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.
x) Construir la(s) piscina(s) objeto de la presente licencia bajo los diseños establecidos en los planos que hacen parte integral de la misma y demás normas de seguridad para piscinas establecidas en la Ley 1209 de 2008, su decreto reglamentario No. 0554 del 27 de marzo de 2015 y a 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 8.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la licencia o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 926 de 2010 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 9.- 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 10.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

Artículo 11.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación y/o publicación correspondiente.

Artículo 12.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un diario de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veinte (20) días del mes de marzo de 2025.

Arq. JUAN JOSE GONZALEZ MONTEALEGRE
Curador Urbano Uno de Ibagué (E)

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.

El notificado

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

El notificador

SHAROLL VALENTINA FORERO VILLANUEVA

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 09 ABR 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 09 ABR 2025

FIRMA: _____