RESOLUCION NÚMERO 73001-1-26-0318

(Junio 09 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 la modalidad de Obra Nueva

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

CONSIDERANDO:

Que CONSUELO GOMEZ DE MEDINA con C.C. 41.317.192, LUIS HORACIO GOMEZ ECHEVERRY con Pasaporte No. AP0355134, MARINA GOMEZ ECHEVERRY con C.C. 20.310.226, NICOLAS URIBE GOMEZ con C.C. 79.779.820, PAULA URIBE GOMEZ con C.C. 52.082.475 y MARIA DEL PILAR VILLEGAS GOMEZ con C.C. 65.748.765, radicaron bajo el No. 73001-1-25-0257 del 04 de julio de 2025, solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para comercio y/o servicios con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 3.249,00m² y Licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva para edificación en tres pisos con sótano y cubierta mixta, destinada a comercio y/o servicios, en un área construida de 4.924,69m²; a realizar en el predio ubicado en la Carrera 4 No. 19-21/23/25/27/35/47/55/59/61/65/79/83/89/99/109 barrio El Carmen en la ciudad de Ibagué; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-43051 y ficha catastral 73-001-01-05-00-00-0005-0018-0-00-00-0000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 20 de agosto de 2025.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2513857 del 27 de agosto 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 de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1347 del 03 de marzo de 2026, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Carrera 5 No. 19-40/42 IN, por causal "*no existe*", PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Carrera 5 No. 19-102/108/110, por causal "*no existe*", PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Carrera 5 No. 19-66/70/74, por causal "*no existe*" y PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Carrera 5 No. 19-58/60, por causal "*no existe*"; 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. 25104114, enviada por correo electrónico el 03 de octubre de 2025.

Que CONSUELO GOMEZ DE MEDINA, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2514834 del 21 de octubre de 2025, requirió la suspensión de sus términos para presentar las observaciones al proyecto, en razón a que realizó solicitud a la secretaría de Planeación Municipal para la aprobación del Plan de Implantación, suspensión concedida -*por el término de un mes*- mediante auto No. 73001-1-25-0672 del 21 de octubre de 2025.

Que el solicitante mediante radicado bajo el No. 2515351 del 14 de noviembre de 2025, solicitó la ampliación de la suspensión, la cual fue concedida -*por el término de un mes a partir del 21 de noviembre de 2025*-, mediante auto No. 73001-1-25-0733 del 14 de noviembre de 2025.

Que el solicitante mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2515918 del 15 de diciembre de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-25-0805 del 22 de diciembre de 2025, por el término de quince (15) días hábiles, es decir hasta el 10 de febrero de 2026.

Que el solicitante mediante radicado No. 2610718 del 10 de febrero de 2026, presentó las correcciones al proyecto.

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. 73001-1-26-0141 del 26 de febrero de 2026, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el nueve (09) 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 solicitante, presentó Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios D.S.H. 038 con fecha 20 de agosto 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 quince (15) locales comerciales, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó Certificado de factibilidad del servicio de energía No. 202506093 con fecha 20 de junio de 2025, emanada CELSIA, para doce (12) locales comerciales, con vigencia de 12 meses.

Que la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué profirió Decreto No. 1-0720 del 06 de septiembre de 2012, *"Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 19 para un área del suelo urbano del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*

Que el predio objeto de la presente solicitud, se encuentra dentro del área determinada en el Decreto 1000-0620 del 22 de agosto de 2024, "*Por medio del cual se declara situación de calamidad pública en el sector comprendido entre las Calles 19 y 20 y la Carrera 4 y 5 de la ciudad de Ibagué, como consecuencia del incendio estructural de gran magnitud ocurrido el día 16 de agosto de 2024 y se dictan otras disposiciones*".

Que el predio objeto de la presente solicitud, se encuentra dentro del área determinada en el Decreto 1000-0222 del 03 de abril de 2025, "*Por medio del cual se establecen las normas urbanísticas aplicables al sector comprendido entre las Calles 19 y 20 y la Carrera 4 y 5 de la ciudad de Ibagué en el marco de la calamidad pública*".

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 1000-0222 del 03 de abril de 2025, el predio objeto de licenciamiento se regirá por el 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 locales proyectados están destinados a Comercio y/o Servicios de Cobertura Urbana, el cual, según la norma aplicable en concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 823 de 2014, Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones y demás norma aplicable, es compatible con el uso principal del sector, Comercio Especial.

Que los solicitantes presentaron oficio 1910-011660 del 09 de febrero de 2026, expedido por la Dirección de Fomento a las Practicas Artísticas y Culturales y del Patrimonio de la Secretaría de Cultura, en el cual *DA CONCEPTO FAVORABLE al proyecto denominado "Licencia de Urbanismo en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para uso comercio y/o servicios".*

Que la Secretaria de Planeación Municipal mediante resolución No. 0000016 del 06 de febrero de 2026, "*Por la cual se adopta el Plan de Implantación del proyecto denominado DESARROLLO COMERCIAL LA 21 ubicado en el suelo urbano del Municipio de Ibagué*", aprobó el Plan de Implantación para el desarrollo del proyecto denominado DESARROLLO COMERCIAL LA 21, con uso comercio y servicios de cobertura urbana.

Que el predio se encuentra afectado en zona de riesgo medio por remoción en masa, en virtud de lo cual el solicitante presentó estudio de amenaza y riesgo realizado por la Ingeniera Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matricula Profesional No. 70202-393373, en el cual analiza factores como los procesos de consolidación, evaluación de cargas, geomorfología, pendientes del terreno, implementación de muros de contención, concluyendo que el terreno es estable, siempre y cuando los factores analizados se mantengan. Una vez cumplido lo anterior, se deberán seguir las recomendaciones dadas por la Geotecnista en dicho estudio, complementadas con las recomendaciones del estudio de suelos.

Que la Ingeniera Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matricula Profesional No. 70202-393373, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO 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 presente diseño.

Que el Ingeniero Civil JAIME ARTURO QUINTERO GALEANO con Matricula Profesional No. 70202-250918, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Diseño Estructural de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, decreto 926 de 2010, decreto 092 de 2011, decreto 340 de 2012, Ley 400 de 1997 y demás decretos complementarios y reglamentarios.

Que el Ingeniero Civil DIEGO FERNANDO OLAYA MACANA con Matricula Profesional No. 70202-327608, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que el proyecto *"fue estudiado, revisado conforme al alcance y metodología establecida en Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, es decir en los siguientes aspectos:*

1. *Avaluó de cargas utilizado.*

2. *Definición de los parámetros de diseño sísmico.*
3. *Procedimiento de análisis estructural empleado.*
4. *Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura.*
5. *Procedimiento de diseño de los miembros estructurales.*
6. *Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.*
7. *Revisión Planos Estructurales.*
8. *Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción.*
9. *Seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico.*

Así mismo declaro que no incurro en ninguna de las incompatibilidades establecidas en el Art. 14 de la ley 1976 de 2016, y que gozo de la independencia laboral respecto al responsable de los diseños estatales...

...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.

Que la Ingeniera Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matricula Profesional No. 70202-393373, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el ESTUDIO DE SUELOS, 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 exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano, ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del presente diseño.

Que el estudio de mitigación presentado se ajusta a la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010.

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

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

Que el proyecto cumple con el aislamiento, -colector- demarcado en el plano topográfico aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio No. 1210-38781 del 12 de mayo de 2025.

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. 1210-38781 del 12 de mayo de 2025, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que mediante oficio No. 26101886 del 09 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 16 de abril de 2026, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el día 01 de junio de 2026, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 26102886 remitido mediante correo electrónico el 29 de mayo de 2026.

Que con radicado No. 2613123 del 01 de junio de 2026, el solicitante presentó recibo No. 26010410000435 del 01 de junio de 2026, cancelada en el Banco de Davivienda el 01 de junio de 2026, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana.

Que 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. 350-43051 del 01 de junio de 2026. .

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

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** al proyecto presentado por **CONSUELO GOMEZ DE MEDINA** con C.C. 41.317.192, **LUIS HORACIO GOMEZ ECHEVERRY** con Pasaporte No. AP0355134, **MARINA GOMEZ ECHEVERRY** con C.C. 20.310.226, **NICOLAS URIBE GOMEZ** con C.C. 79.779.820, **PAULA URIBE GOMEZ** con C.C. 52.082.475 y **MARIA DEL PILAR VILLEGAS GOMEZ** con C.C. 65.748.765, para el predio ubicado en la Carrera 4 No. 19-21/23/25/27/35/47/55/59/61/65/79/83/89/99/109 barrio El Carmen en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-43051 y ficha catastral 73-001-01-05-00-00-0005-0018-0-00-00-0000**, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a comercio y/o servicios *-nueve (9) locales comerciales-* con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 3.249,00m²; distribuidos así:

CUADRO DE AREAS LOTE Y AFECTACIONES - (ESCALA URBANA)	
DESCRIPCION	**AREA m²**
AREA LOTE	3.249,00
AREA AISLAMIENTO AMBIENTAL	639,03
AREA RESERVA VIAL	69,71
CALCULO CESIONES	
AREA NETA	2.540,26
CESIONES DEL 25%	635,06

CUADRO AREAS Y CESIONES PROPUESTO - (ESCALA URBANA)		
DESCRIPCION	**PROPUESTO m² (**)**	**OBSERVACIONES**
AREA AISLAMIENTO AMBIENTAL 1	4,77	SE CEDE ESA AREA DE AISLAMIENTO QUE POR SU VOCACION NO PUEDE SER UTILIZADA
AREA AISLAMIENTO AMBIENTAL 2	314,40	(**) UNA PARTE (319,86 m²) DEL AREA TOTAL (634,26 m²) DEL AISLAMIENTO AMBIENTAL SE CANJEA COMO CESION DE CIUDAD Y CESION LOCAL
AREA CESION CIUDAD 10% - ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS	254,51	198,43 m² CORRESPONDEN A AISLAMIENTO AMBIENTAL DE 3 MT
AREA CESION LOCAL 7% - ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS	178,15	ESTA CESION SE DIVIDE EN DOS AREAS LA A DE 23,57 m² Y LA B DE 154.58 m² QUE SUMADAS TOTALIZAN 178.15 m² - 72.09 m² CORRESPONDEN A AISLAMIENTO AMBIENTAL DE 3 MT

AREA CESION CIUDAD 6% - EQUIPAMENTOS	152,70	46,9 m² CORRESPONDEN A AISLAMIENTO AMBIENTAL DE 3 MT
AREA CESION LOCAL 2% - EQUIPAMENTOS	50,90	2.44 m² CORRESPONDEN A AISLAMIENTO AMBIENTAL DE 3 MT
AREA UTIL	**2.223,86**	DESCRIPCION EN M²

CUADRO AREAS DE CESIONES - (ESCALA URBANA)

CESION ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS			EQUIPAMENTO COMUNAL PUBLICO	
AREA m²			AREA m²	
CIUDAD 10%	LOCAL 7%		CIUDAD 6%	LOCAL 2%
254,51	178,15		152,70	50,90
TOTAL AREA ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS		CESION 25%	TOTAL AREAS EQUIPAMENTO COMUNAL-PUBLICO	
432,66		636,26	203,60	

PORCENTAJE INDICE OCUPACION			
DESCRIPCION	EXIGIDO	PROPUESTO	UND DE MEDIDA
TOTAL	0.70	0.70	% OCUPACION

PORCENTAJE INDICE CONSTRUCCION			
DESCRIPCION	EXIGIDO	PROPUESTO	UND DE MEDIDA
TOTAL	LIBRE	LIBRE	I.C. MAXIMO LIBRE

El proyecto se realizará de conformidad con los planos urbanísticos elaborados por el Arquitecto FELIX MONTOYA MARTINEZ con Matrícula Profesional No. A34422022-1110471651.

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 **CONSUELO GOMEZ DE MEDINA, LUIS HORACIO GOMEZ ECHEVERRY, MARINA GOMEZ ECHEVERRY, NICOLAS URIBE GOMEZ, PAULA URIBE GOMEZ y MARIA DEL PILAR VILLEGAS GOMEZ,** quienes en adelante se llamaran **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 comercio y/o servicios, 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:

Parágrafo. - La urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Comercio y/o Servicios
2. Cesiones: 25%
   Zonas Verdes:
   Ciudad: 254.51m² -en terreno, de las cuales 198.73m² corresponden al aislamiento ambiental de 3 mts-
   Local: 178.15m² -en terreno, esta cesión se divide en dos áreas la A de 23,57 m² y la B de 154.58 m² que sumadas totalizan 178.15 m², 72.09m² corresponden a aislamiento ambiental de 3 mt-.

Equipamiento:

Ciudad: 152.70m² -en terreno, de las cuales 46.90m² corresponden a aislamiento de 3 mt-.
Local: 50.90m² -en terreno, de las cuales 2.44m² corresponden a aislamiento de 3 mt-.

3. Perfiles de vías:

Vía	Andén	Calzada	Andén	Total
Sección Transversal vial de la Carrera 4 entre Calles 19 y Estadio -según Acuerdo 009 de 2002.	3.00	14.00	3.00	20.00

Artículo 3.- Otorgar a **CONSUELO GOMEZ DE MEDINA** con C.C. 41.317.192, **LUIS HORACIO GOMEZ ECHEVERRY** con Pasaporte No. AP0355134, **MARINA GOMEZ ECHEVERRY** con C.C. 20.310.226, **NICOLAS URIBE GOMEZ** con C.C. 79.779.820, **PAULA URIBE GOMEZ** con C.C. 52.082.475 y **MARIA DEL PILAR VILLEGAS GOMEZ** con C.C. 65.748.765, **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva** para edificación en tres pisos con sótano y cubierta mixta, destinada a comercio y/o servicios de cobertura urbana; -nueve (9) locales-, **en un área construida de 4.924,69m²;** con nueve (9) parqueaderos vehiculares privados, veintitrés (23) parqueaderos de visitantes, un (1) parqueadero para personas con movilidad reducida, un (1) parqueadero para vehículos eléctricos, tres (3) parqueaderos de motos privados, tres (3) parqueaderos de motos de visitantes, tres (3) de bicicletas privados y cuatro (4) de bicicletas de visitantes; con un índice de ocupación de 0.59, e índice de construcción de 2.21. El proyecto está ubicado en la Carrera 4 No. 19-21/23/25/27/35/47/55/59/61/65/79/83/89/99/109 barrio El Carmen en la ciudad de Ibagué, con un área útil de lote de 2.223,86m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-43051 y ficha catastral 73-001-01-05-00-00-0005-0018-0-00-00-0000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto FELIX LEANDRO MONTOYA MARTINEZ con Matrícula Profesional No. A34422022-1110471651, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil JAIME ARTURO QUINTERO GALEANO con Matricula Profesional No. 70202-250918, estudio de suelos y estudio de amenaza y riesgo elaborados por la Ingeniera Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matricula Profesional No. 70202-393373 y Revisión Estructural Independiente realizada por el Ingeniero Civil DIEGO FERNANDO OLAYA MACANA con Matricula Profesional No. 70202-327608.

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.- 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 3.- El titular de la presente licencia se obliga a acoger de manera integral lo dispuesto en el estudio de evaluación del riesgo realizado por la Ingeniera Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matricula Profesional No. 70202-393373.

Parágrafo 4.- 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 4.- El titular de la Licencia deben dar cumplimento a lo establecido en el concepto de favorabilidad dado mediante oficio 1910-011660 del 09 de febrero de 2026, por la Dirección de Fomento a las Practicas Artísticas y Culturales y del Patrimonio de la Secretaría de Cultura, el cual hace parte integral de la presente resolución.

Artículo 5.- Los planos (urbanísticos (3) arquitectónicos (15), estructurales y de elementos No Estructurales (25)), 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.- La licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y de construcción en la modalidad de obra nueva 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 8.- El urbanizador y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente resolución, será el Ingeniero Civil MAURICIO ALDANA GARCIA con Matrícula Profesional No. 25202-09390, 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 9.- 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 10.- 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 lo establecido en la demarcación de las normas urbanísticas del plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-38781 de fecha 12 de mayo 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 y la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA 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".

f) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
g) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
h) 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.
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) 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.
k) 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.
l) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.
m) 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.
n) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.
o) 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.
p) 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 11.- 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 12.- 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 13.- 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 14.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido en la ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

Artículo 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 nueve (09) días del mes de junio de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 17 JUN 2026 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

CONSUELO GOMEZ DE MEDINA
C.C. 41.317.192

El notificador

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

LUIS HORACIO GOMEZ
Pasaporte No. AP0355134

MARINA GOMEZ ECHEVERRY
C.C. 20.310.226

MARIA DEL PILAR VILLEGAS GOMEZ
C.C. 65.748.765

NICOLAS URIBE GOMEZ
C.C. 79.779.820

PAULA URIBE GOMEZ
C.C. 52.082.475

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador- Curaduría Uno de Ibagué

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

Que el día 18 AGO 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 18 AGO 2026

FIRMA: _____