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 la Alcaldía Municipal de Ibagué profirió Decreto No. 1000-1010 del 02 de octubre de 2019, *"Por el cual se modifican y se aclaran los decretos municipales No. 1.1-1204 del 29 de diciembre del 2011 y No. 1000-0357 del 27 de junio del 2014 correspondientes al plan parcial de expansión "La Samaria" y se dictan otras disposiciones"*.

Que LA SAMARIA GRANDE SAS con NIT. 900.403.391 por medio de su representante legal MICHEL JORGE GENIA EMMANUEL MAQUINAY GAVIRIA con C.C. 79.396.790, radicó bajo el No. 73001-1-25-0243 del 27 de junio de 2025, solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva para adelantar la construcción del proyecto denominado "FORTEZZA LIVING", destinado a vivienda multifamiliar de interés social, en un área total a construir de 124.635,30m², incluida la aprobación de piscinas; a realizar en el predio de su propiedad ubicado -*de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal*- en la Carrera 13 Sur No. 95-150 y Carrera 13 A SUR No. 95-165 La Samaria en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-215051 y ficha catastral 73-001-00-01-00-00-0002-0637-0-00-00-0000.

Que MICHEL JORGE GENIA EMMANUEL MAQUINAY GAVIRIA, representante legal de LA SAMARIA GRANDE SAS, otorgó poder amplio y suficiente a PROIECTUM SAS, para que en su nombre y representación adelante el trámite correspondiente para la obtención de la licencia del predio objeto de la solicitud.

Que el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, "*Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida*", 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 Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-20-0246 de 23 de julio de 2020, *aclarada mediante resolución No. 73001-1-20-0258*- otorgó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO a la sociedad LA SAMARIA GRANDE SAS, que en adelante se llamarán EL URBANIZADOR, para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la construcción de las obras de urbanismo de la Etapa 4, destinada a uso residencial, -vivienda de interés social- con sus correspondientes áreas de cesión, con un área total de 66.598,00m², a desarrollar en el Lote 4-, ubicado en la Avenida 83 costado Sur vía Aeropuerto en el Municipio de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-215051 y ficha catastral 00-01-0002-0637-000.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-23-0487 del 03 de octubre de 2023, revalidó la licencia No. 73001-1-20-0246 de 23 de julio de 2020, otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, a la sociedad LA SAMARIA GRANDE SAS, por medio de su representante legal MICHEL JORGE GENIA EMMANUEL MAQUINAY GAVIRIA, para el desarrollo de la Etapa 4, destinada a uso residencial, con sus correspondientes áreas de cesión, predio ubicado en la Avenida 83 costado Sur vía Aeropuerto en el Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-215051 y ficha catastral 00-01-0002-0637-000.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-25-0300 de 19 de junio de 2025, otorgó Licencia de Subdivisión en la Modalidad de Reloteo a la Sociedad LA SAMARIA GRANDE SAS; para el

predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-215051 y ficha catastral 00-01-0002-0637-000, con un área de lote 35.547,30m², para generar DOS (2) lotes así:

LOTE	ÁREA (m²)
Lote 4 A LA SAMARIA	24.457,50
Lote 4 B LA SAMARIA	11.089,80
GLOBO LOTE 4 LA SAMARIA	35.547,30

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-25-0370 del 28 de julio de 2025, prorrogó por el término de doce (12) meses, -a partir del 29 de noviembre de 2025- el plazo de la licencia de revalidación otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, a la sociedad LA SAMARIA GRANDE SAS mediante resolución No. 73001-1-23-0487 del 03 de octubre de 2023.

Que el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, establece que: "*Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:*
a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o;
b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2512829 del 03 de julio de 2025, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno se hiciera presente.

Que el solicitante, mediante escrito radicado bajo el No. 2513767 del 21 de agosto de 2025, informa el ajuste del trámite, para incluir dentro de la solicitud la modalidad de cerramiento "*Licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento para proyecto multifamiliar VIS denominado FORTEZZA LIVING y no se incluye la aprobación de piscinas y la construcción de las zonas comunes*".

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. 25103443, entregada el 27 de agosto de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2514434 del 29 de septiembre de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, -a partir del 08 de octubre de 2025- mediante auto No. 73001-1-25-0618 del 29 de septiembre de 2025, es decir hasta el 30 de octubre de 2025.

Que MICHEL JORGE GENIA EMMANUEL MAQUINAY GAVIRIA, mediante radicado No. 2515068 del 30 de octubre de 2025, solicita la suspensión de sus términos para presentar las observaciones al proyecto, por cuanto realizo solicitud de renovación de la disponibilidad de servicios ante el IBAL; suspensión concedida por el lapso de un mes

-a partir del 30 de octubre de 2025- mediante auto No. 73001-1-25-0716 del 07 de noviembre de 2025, la cual fue ampliada –a petición del solicitante mediante oficio radicado No. 2515625 del 28 de noviembre de 2025-, por el término de un mes *-a partir del 30 de noviembre de 2025-* mediante auto No. 73001-1-25-0767 del 28 de noviembre del 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2516258 del 30 de diciembre de 2025, anexó disponibilidad de servicios hidrosanitarios R.D.S.H. No. 034 del 29 de diciembre de 2025, *-reiniciándose los términos con que cuenta el solicitante para presentar las observaciones a la solicitud-*, igualmente 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. 73001-1-26-0022 del 13 de enero de 2026, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el 12 de febrero de 2026.

Que el solicitante anexó certificado de tradición matricula inmobiliaria No. 350-320791 del 16 de octubre de 2025, correspondiente al Lote 4 A -resultante de la Subdivisión en la modalidad de Reloteo aprobada mediante resolución No. 73001-1-25-0300 de 19 de junio de 2025, por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que el solicitante, presentó Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios R.D.S.H. 034 con fecha 29 de diciembre de 2025, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede renovación de disponibilidad de servicios hidrosanitarios para mil quinientas 1.500 unidades viviendas, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó Certificado de disponibilidad de servicio de energía con fecha 30 de octubre de 2025, emanada CELSIA, para 1.040 unidades.

Que el director de la construcción 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 NICOLAS TORRES DIDIMEDOME con Matricula Profesional No. 25202-10824, 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. Y en consecuencia asume la responsabilidad referente al DISEÑO ESTRUCTURAL 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 diseño.

Que el Ingeniero Civil JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matricula Profesional No. 70202-166166, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que el proyecto *"fue estudiado y revisado EN SU TOTALIDAD y cumple con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 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 derivas y deflexiones verticales de la estructura.*
5. *Procedimientos 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.*

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 GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio Geotécnico de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997. Así mismo, deja constancia que el proyecto requiere supervisión técnica en el área de geotecnia durante su ejecución, en razón a que el área total de intervención supera los 2.000m². En consecuencia, asume la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTECNICO, 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 tiene en cuenta el informe de respuesta sísmica local para el proyecto, el cual se anexa al expediente de manera informativa.

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 -*Acuerdo 116 del 2000*- Normativa General de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones -*Acuerdo 009 de 2002*- , demás normas complementarias y a la resolución No. 73001-1-20-0246 de 23 de julio de 2020 "*Por la cual se concede una licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo*" y resolución No. 73001-1-25-0300 del 19 de junio de 2025 "*Por la cual se autoriza una subdivisión en la modalidad de Reloteo*", expedidas por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio No. 26100727 del 12 de febrero de 2026, el Curador Urbano Uno emitió pronunciamiento de viabilidad, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del decreto 1077 de 2015, entregada el 20 de febrero de 2026, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

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

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 26101838 remitido mediante correo electrónico el 07 de abril de 2026.

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 2611981 del 08 de abril de 2026, el titular requiere la suspensión de los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015, teniendo en cuenta que la Secretaría de Planeación Municipal no ha expedido el certificado de estratificación, el cual debe ser remitido a la Dirección de Rentas para la exoneración y/o liquidación del Impuesto de Delineación Urbana.

Que el 08 de abril de 2026, el Curador Urbano Uno expidió el auto No. 73001-1-26-0255, por medio del cual suspende por el término de un (1) mes -contados desde la fecha-, los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015, suspensión ampliada *-a petición del solicitante mediante oficio radicado bajo el No. 2612665 del 08 de mayo de 2026-*, mediante auto No. 73001-1-26-0371 del 08 de mayo de 2026.

Que mediante radicado No. 2613252 del 05 de junio de 2026, el solicitante presentó oficio 1340-2026-65579 del 05 de junio de 2026, expedido por el director de Rentas de la Secretaría de Hacienda, en la cual certifica que LA SAMARIA GRANDE SAS identificado con NIT. 900.403.391, allegó Certificado de Estratificación 1220-044245 del 21 de abril de 2026, expedido por Planeación Municipal, (...) *en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 00-01-0002-0637-000 y se encuentra ubicado en Tres (3) medio en las áreas VIS y estrato (2) bajo en las áreas VIP, a petición de parte elevada el 04 de junio de 2026 vía correo electrónico se genera nuevamente la certificación de exención IDU el cual se había generado con antelación el 22 de abril de 2026.*
De la misma manera el peticionario allegó la certificación a través de la cual acredita que la construcción del nuevo edificio o la refacción de los existentes, conforme a la licencia que ha solicitado, corresponde a los programas y soluciones de vivienda de interés prioritaria y/o vivienda de interés social dirigida a los estratos 1, 2 y 3, por lo cual se encuentra exento del pago del impuesto de delineación urbana en los términos del literal c) del artículo 2 del Acuerdo 010 de 2009.

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

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. 350-320791 del 05 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 a **LA SAMARIA GRANDE SAS** con NIT. 900.403.391, por medio de su representante legal **MICHEL JORGE GENIA EMMANUEL MAQUINAY GAVIRIA** con C.C. .79.396.790, **Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva** del proyecto denominado *"FORTEZZA LIVING"*, destinado a vivienda multifamiliar de interés social -VIS-, **en un área total construida de 124.635,30m²**; conformado por **cinco (5) TORRES**, en dieciocho (18) pisos con cubierta en placa; con un área construida por torre de 17.135,03 m² y **Sótanos** *-Sótanos -1, -2 y -3-* para parqueaderos y depósitos, en un área construida de 38.960,15m²; con doscientos ocho (208) apartamentos por torre, para un total de mil cuarenta (1.040) apartamentos; mil un (1.001) parqueaderos vehiculares privados, ciento setenta y tres (173) parqueaderos de visitantes, incluidos tres (3) para personas con movilidad reducida; con un área libre por unidad de vivienda de 5.200m²; un índice de ocupación de 0.20, y **Cerramiento**, en una longitud de 389.02ml. El proyecto está ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la en la Carrera 13 Sur No. 95-150 y Carrera 13 A SUR No. 95-165 La Samaria en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 24.457,50m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-320791 y ficha catastral global 73-001-00-01-00-00-0002-0637-0-00-00-0000;** de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto LUIS CARLOS CEDEÑO CUELLAR con Matrícula Profesional No. A1912015-1047378142, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDIMEDOME con Matricula Profesional No. 25202-10824,

estudio de suelos realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735 y Revisión Independiente de los diseños estructurales realizada por el Ingeniero Civil JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matricula Profesional No. 70202-166166.

Parágrafo 1- El proyecto "FORTEZZA LIVING", se desarrollará en 3 Etapas:

ETAPAS	m²
Área Útil Etapa 1 (Ocupación Piso 1)	**11.275,44**
Torre 1	972,28
Torre 2	972.28
Futuro Desarrollo 1.0	192.25
Futuro Desarrollo 1.1	42.00
Futuro Desarrollo 1.2	554.51
Futuro Desarrollo 1.3	815.57
Futuro Desarrollo 1.4	31.07
TOTAL	**3.579,96**
Área Libre (Zonas verdes, andenes)	7.695,48
Área Útil – ETAPA 1 (ocupación Piso 1)	**11.275,44**

Área Útil Etapa 2 (Ocupación Piso 1)	**8.114,44**
Torre 3	972,28
Torre 4	972.28
Futuro Desarrollo 2.0	264.44
Futuro Desarrollo 2.1	31.07
Futuro Desarrollo 2.2	31.07
TOTAL	**2.271,14**
Área Libre (Zonas verdes, andenes)	5.843,30
Área Útil – ETAPA 2 (ocupación Piso 1)	**8.114,44**

Área Útil Etapa 3 (Ocupación Piso 1)	**5.067,62**
Torre 5	972,28
TOTAL	**972.28**
Área Libre (Zonas verdes, andenes)	4.095,34
Área Útil – ETAPA 3 (Ocupación Piso 1)	**5.067,62**

AREA ÚTIL DEL LOTE	**24.457,50**

Parágrafo 2- El presente acto administrativo no incluye construcción de las zonas sociales, las cuales se plantean como futuro desarrollo.

Parágrafo 3.- La modificación futura en el uso aprobado mediante la presente resolución, deberá contar con licencia de adecuación, así no se requiera de la ejecución de obras.

Parágrafo 4.- 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.

Parágrafo 5.- Los planos (arquitectónicos (35), estructurales y de elementos No Estructurales (309)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 6.- Que según lo establecido en el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo 7.- 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 8.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución

Parágrafo 9.- El titular de la presente licencia deberá construir andenes en los sectores de colindancia con las vías públicas, las cuales tendrán las características definidas en la demarcación de niveles y paramento, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 70 numeral 4 del Acuerdo 009 del 19 de febrero del 2002.

Parágrafo 10.- Es responsabilidad de titular del presente acto administrativo verificar la necesidad de realizar la respectiva actualización de área, cabida y/o linderos ante la autoridad competente, en el evento en que no coincidan con las señaladas en el certificado de tradición y libertad y/o en la información catastral.

Parágrafo 11.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, los apartamentos con estas características de diseño serán los apartamentos 105 y 107 de la Torres 1, 2, 3, 4 y 5, para un total de diez (10) apartamentos.

Artículo 2.- La presente licencia 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.- El director de la construcción de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS con Matrícula Profesional No. 25202-221925, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 4.- 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) Conservar y/o respetar la continuidad y homogeneidad de los elementos o componentes del perfil de la vía con la que linda el predio o inmueble objeto del presente acto administrativo, en los términos que disponga la normatividad local al respecto.

Artículo 5.- 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 6.- 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 7.- 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 8.- 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 9.- 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 dieciséis (16) días del mes de junio de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 23 JUN 2026, hora 8:50 am se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia integra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado

MICHEL JORGE GENIA EMMANUEL MAQUINAY GAVIRIA
C.C. 79.396.790
Representante Legal Sociedad LA SAMARIA GRANDE 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 0 3 NOV 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 0 3 NOV 2026

FIRMA: _____