



RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 1 de 15

La Curadora Urbana No. 2 el Municipio de Ibagué (P), en ejercicio de las funciones otorgadas por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y,

ANTECEDENTES

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-15-0713** de noviembre 30 de 2015, aprobó a la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H LTDA** con NIT. 900.077.235-1, a través de su representante legal la señora ESNEIDER OLAYA RODRÍGUEZ identificada con C.C. 38'244.405 de Ibagué, la ejecución de obras de **URBANIZACIÓN** para el proyecto denominado **"ALTOS DE MIRAMAR"**, otorgó licencia de **MOVIMIENTO DE TIERRAS** en un volumen de **115.00 m³** y **CONSTRUCCIÓN** en las modalidades de **DEMOLICIÓN** en un área de 498.00 m² y **OBRA NUEVA** a la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H LTDA** con NIT. 900.077.235-1, a través de su representante legal la señora ESNEIDER OLAYA RODRÍGUEZ identificada con C.C. 38'244.405 de Ibagué, para efectuar la construcción de la ETAPA 1 del proyecto denominado **"ALTOS DE MIRAMAR"**, comprendido por piscina, rampa 2 para parqueaderos y **TORRE 1** destinada a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL** en diez (10) pisos con cubierta en placa, predio ubicado en la Carrera 31 Sur No. 21 - 70 del Barrio La Florida – Sector Boquerón, en la Ciudad de Ibagué, con Matrícula Inmobiliaria No. 350-195795 y Ficha Catastral No. 01-04-0355-0002-000.

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-16-0045** de febrero 08 de 2016, aprobó la **MODIFICACIÓN** a la Licencia de **URBANIZACIÓN** aprobada mediante Resolución No. 73-001-2-15-0713 de noviembre 30 de 2015, y otorgó licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA** a la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H LTDA** con NIT. 900.077.235-1, a través de su representante legal la señora ESNEIDER OLAYA RODRÍGUEZ identificada con C.C. 38'244.405 de Ibagué, para efectuar la construcción de la ETAPA 2 del proyecto denominado "ALTOS DE MIRAMAR", compuesta por rampas 1, 3 y 4 para parqueaderos, zona comercial, potería y TORRES 2 y 3 destinadas a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL** en doce (12) pisos con cubierta en placa cada una, para doscientos sesenta y cuatro (264) apartamentos, ubicado en la Carrera 31 Sur No. 21 - 70 del Barrio La Florida – Sector Boquerón, en la Ciudad de Ibagué, con Matrícula Inmobiliaria No. 350-195795 y Ficha Catastral No. 01-04-0355-0002-000.

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No.73001-2-16-0530** de noviembre 16 de 2016, **MODIFICÓ** la Licencia de Urbanización aprobada mediante Resolución No. 73-001-2-15-0713 de noviembre 30 de 2015, a la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H LTDA** con NIT. 900.077.235-1, a través de su representante legal la señora ESNEIDER OLAYA RODRÍGUEZ identificada con C.C. 38'244.405 de Ibagué, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR con NIT. 830.054.539-0, administrado por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. con NIT. 800.150.280, para modificar los cuadros de áreas, del proyecto denominado **"ALTOS DE MIRAMAR"** destinado a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL**, ubicado en la Carrera 31 Sur No. 21 - 70 del Barrio La Florida – Sector Boquerón, en la Ciudad de Ibagué, con Matrícula Inmobiliaria No. 350-195795 y Ficha Catastral No. 01-04-0355-0002-000.

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-17-0115** de marzo 9 de 2017, **MODIFICÓ** la Licencia de Urbanización aprobada mediante Resolución No. 73-001-2-15-0713 de noviembre 30 de 2015, modificada a través de la Resolución No. 73-001-2-16-0530 de noviembre 16 de 2016.

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-17-0154** de marzo 31 de 2017, **MODIFICÓ** la **Licencia de Urbanización** aprobada mediante Resolución No. 73-001-2-15-0713 de noviembre 30 de 2015, modificada a través de la Resolución No. 73-001-2-16-0530 de noviembre 16 de 2016 y la Resolución No. 73-001-2-17-0115 de marzo 9 de 2017.

Se

RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 2 de 15

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-17-0432** de julio 26 de 2017, **MODIFICÓ** de la Licencia de Urbanización aprobada mediante Resolución No. 73-001-2-15-0713 de noviembre 30 de 2015 a la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H LTDA** con NIT 900.077.235-1, a través de su representante legal la señora ESNEIDER OLAYA RODRIGUEZ identificada con C.C. 38.244.405 de Ibagué, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR con NIT. 830.054.539-0, administrado por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. con NIT. 800.150.280; en lo referente al cambio de las Etapas del proyecto denominado **"ALTOS DE MIRAMAR"** destinado a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL**, quedando comprendidas de la siguiente manera: **ETAPA I** conformada por **Torre 1** de diez (10) pisos con cubierta en placa y **Torre 2 y 3** de doce (12) pisos con cubierta en placa cada una y la **ETAPA II** conformada por parqueaderos y **Torre 4** de catorce (14) pisos con cubierta en placa y **APROBÓ** los Planos para someterlos al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** de la **ETAPA I** del proyecto denominado **"ALTOS DE MIRAMAR"**, conformada por **Torre 1** de diez (10) pisos con cubierta en placa y **Torre 2 y 3** de doce (12) pisos con cubierta en placa cada una destinadas a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL**; predio ubicado en la Carrera 31 Sur No. 21 – 70 del Barrio La Florida – Sector Boquerón, en la Ciudad de Ibagué, Matricula Inmobiliaria No. 350-235650 y Ficha Catastral No. 01-04-0355-0002-000.

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-17-0660** de noviembre 20 de 2017, **APROBÓ** a la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H LTDA** con NIT 900.077.235-1, a través de su representante legal la señora ESNEIDER OLAYA RODRIGUEZ identificada con C.C. 38.244.405 de Ibagué, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR con NIT. 830.054.539-0, administrado por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. con NIT. 800.150.280, la subdivisión de un predio en la modalidad de **RELOTEO**, con un área de **19,441.26 m²**, en dos (2) lotes, predio ubicado en la Carrera 27 Sur No. 21 – 70 del Barrio La Florida – Sector Boquerón, en la Ciudad de Ibagué, Matricula Inmobiliaria No. **350-235650** y Ficha Catastral No. 01-04-0355-0002-000 – Global.

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-17-0676** de noviembre 28 de 2017, **MODIFICÓ** la Licencia de Urbanización aprobada mediante Resolución No. 73-001-2-15-0713 de noviembre 30 de 2015, modificada a través de la Resolución No. 73-001-2-17-1154 de marzo 31 de 2017, a la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H LTDA** con NIT 900.077.235-1, a través de su representante legal la señora ESNEIDER OLAYA RODRIGUEZ identificada con C.C. 38.244.405 de Ibagué, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR con NIT. 830.054.539-0, administrado por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. con NIT. 800.150.280; para efectuar la reubicación de la Torre 4, la modificación y reubicación de la piscina, la distribución de parqueaderos en superficie y la construcción de tanque subterráneo, del proyecto denominado **"ALTOS DE MIRAMAR"** destinado a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERES SOCIAL**; predio ubicado en la Carrera 27 Sur No. 21 – 70 del Barrio La Florida – Sector Boquerón, en la Ciudad de Ibagué, Matricula Inmobiliaria No. **350-235650** y Ficha Catastral No. 01-04-0355-0002-000– Global.

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-18-0303** de mayo 17 de 2018, otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de **OBRA NUEVA**, la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H LTDA** con NIT 900.077.235-1, a través de su representante legal la señora ESNEIDER OLAYA RODRIGUEZ identificada con C.C. 38.244.405 de Ibagué, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR con NIT. 830.054.539-0, administrado por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. con NIT. 800.150.280; para efectuar la construcción de una edificación destinada a **USO COMERCIAL** en tres (3) pisos con cubierta en teja, del proyecto denominado **"ALTOS DE MIRAMAR"** destinado a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERES SOCIAL**; predio ubicado en la Carrera 31 Sur No. 21 – 70 (Lote B) del Barrio La Florida – Sector Boquerón, en la Ciudad de Ibagué, Matricula Inmobiliaria No. **350-235651** y Ficha Catastral No. 01-04-0355-0002-000– Global.

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-18-0724** de diciembre 07 de 2018, **PRORROGÓ** por el término de **doce (12) meses**, la **LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN** otorgada por el Curador Urbano No. 2 del Municipio de Ibagué, mediante la Resolución No. 73-001-2-15-0713 de noviembre 30 de 2015.



RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 3 de 15

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-19-0221** de mayo 08 de 2019, **OTORGÓ** Licencia de Construcción en la modalidad de **AMPLIACIÓN**, a la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H LTDA** con NIT 900.077.235-1, a través de su representante legal la señora **ESNEIDER OLAYA RODRIGUEZ** identificada con C.C. 38.244.405 de Ibagué, en calidad de fideicomitente desarrollador del FIDEICOMISO P.A. **ALTOS DE MIRAMAR** con NIT. 830.054.539-0, administrado por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. con NIT. 800.150.280; para efectuar la ampliación de la Rampa 1, 2 y 3 del Edificio de parqueaderos y la construcción de la **ETAPA II** del proyecto denominado **"ALTOS DE MIRAMAR"** destinado a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL**, conformada por parqueaderos en superficie, Rampa 5 y 6 del Edificio de parqueaderos y **Torre 4** de catorce (14) pisos con cubierta en placa, para ciento doce (112) apartamentos; en un área de construcción de **591.75 m²**; para un área de ampliación total de **9,118.80 m²**; predio ubicado en la Carrera 27 Sur No. 21 – 70 (Lote 1A) del Barrio La Florida – Sector Boquerón, en la Ciudad de Ibagué, Matrícula Inmobiliaria No. 350-235650 y Ficha Catastral No. 01-04-0355-0002-000– Global

CONSIDERANDO

Que la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H S.A.S** con NIT 900.077.235-1, a través de su representante legal el señor **JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA** identificado con cedula de ciudadanía No.93.393.391 en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. **ALTOS DE MIRAMAR** administrado por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA con NIT. 830.054.539-0, radicó bajo el No. **2600787** del 9 de marzo de 2026 y se asignó el Expediente No. **73001-2-26-0053** de la misma fecha, solicitud de Licencia de **CONSTRUCCION** en las modalidades de **MODIFICACION Y AMPLIACION** referente a Modificación de las TORRES 2 y 3 destinadas a VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL, para generar depósitos y cuartos de aseo, en los pisos 2 y 5 de cada torre, y la Torre de Parqueaderos, realizando ajustes exclusivamente en la nomenclatura, Ampliación para la construcción total de la TORRE 4 en siete (7) pisos con cubierta en teja, para un total de sesenta y tres (63) unidades de vivienda VIS, Salón social, parqueaderos comunales, y dentro de la misma radicación presenta solicitud de **OTRAS ACTUACIONES** para **APROBACIÓN PISCINA**, para el proyecto **"ALTOS DE MIRAMAR"**, en el predio ubicado en la Carrera 27 Sur No. 21 – 70 (Lote 1A) del Barrio La Florida – Sector Boquerón, en la Ciudad de Ibagué, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 350-235650 (Lote A) y Ficha Catastral No. 01-04-0355-0002-000 Global

Que el numeral 7 del Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017, artículo 12 numeral 7, Otras Actuaciones, establece la aprobación de piscinas, como "la autorización 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 allega oficio calendarado el 21 de agosto de 2024, suscrito por el señor **LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPULVEDA**, Representante Legal de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, informando que la sociedad **CONSTRUSERVICIOS BYH LTDA**, tiene la condición de Fideicomitente dentro del contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración que constituyó el patrimonio autónomo denominado P.A. **ALTOS DE MIRAMAR**, negocio jurídico que contempla la titularidad de las licencias de construcción del proyecto **ALTOS DE MIRAMAR**.

Que allega escrito calendarado marzo de 2026, suscrito por el Representante Legal de **CONSTRUSERVICIOS B&H S.A.S.** en el cual solicita la aceptación del reglamento de propiedad horizontal como documento idóneo y suficiente para acreditar la autorización de las obras de licencia de construcción en las modalidades modificación y ampliación.

Que se dio cumplimiento a lo ordenado por el Art. 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, **"Citación a Vecinos:** ... La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el (la) solicitante de la licencia...", esta solicitud fue comunicada a los vecinos colindantes de la obra, cuyas direcciones suministró la solicitante, sin que ninguno se hiciera parte.

Se

RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 4 de 15

Que el interesado con radicado en correspondencia bajo **No.2600832** del 12 de marzo de 2026, presentó fotografías de la valla o aviso instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, indicando el número de radicación, el tipo de trámite, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, con el fin de que éstos, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos, en los términos previstos en la Ley 1437 de 2011, sin que se hicieran presentes.

Que por no haber sido posible la comunicación personal con los señores PROPIETARIO, POSEEDOR O TENEDOR (LT 4 CONCREDESARROLLO SAS KR 5 41 16 OFC 205 EDIF F25), debido a la devolución del servicio de correo certificado por la causal "DESCONOCIDO", se efectuó la CITACION POR AVISO publicado en el **Boletín de Curadores urbanos de Ibagué No. 26-1349** fijado el 17 de marzo de 2026, por espacio de cinco (5) días, con el fin de que éste se constituya en parte y pueda hacer valer sus derechos, en los términos previstos en la Ley 1437 de 2011 sin que ninguno se hiciera presente, desfijándose el 24 de marzo de 2026.

Que por no haber sido posible la comunicación personal con los señores PROPIETARIO, POSEEDOR O TENEDOR (CANCHAS SINTETICAS Y PISCINAS CAMP NOU CL 20 26 25 MIRAMAR), debido a la devolución del servicio de correo certificado por la causal "CERRADO", se efectuó la CITACION POR AVISO publicado en el **Boletín de Curadores urbanos de Ibagué No. 26-1350** fijado el 25 de marzo de 2026, por espacio de cinco (5) días, con el fin de que éste se constituya en parte y pueda hacer valer sus derechos, en los términos previstos en la Ley 1437 de 2011 sin que ninguno se hiciera presente, desfijándose el 31 de marzo de 2026.

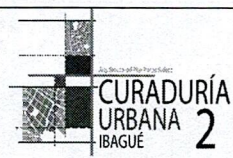
Que la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, remitió el **Acta de Observaciones** mediante Oficio radicado No.**26001271** entregada personalmente el 11 de mayo de 2026, de acuerdo al Art. 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, en la cual se informa al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar el proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

Que el titular presentó solicitud de ampliación de plazo para atender las observaciones efectuadas, mediante oficio con recibido No.2601948 del 24 de junio de 2026; en consecuencia, la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, amplía el plazo mediante **Auto No. 73001-2-26-0139** de la misma fecha, por quince (15) días hábiles, es decir, hasta el 21 de julio de 2026.

Que el titular de la solicitud, mediante documento radicado con recibido **No.2602043** del 3 de julio de 2026, allegó a la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, las correcciones y documentos correspondientes al acta de observaciones, dando cumplimiento a los requerimientos contenidos en el acta de observaciones, entre las cuales adjunta:

- Nueva Página 2 y 3 del Formulario Único Nacional FUN
- Certificaciones que acreditan experiencia de los profesionales
- Certificado de FIDEICOMISO
- **Formato de Declaración de Vivienda de Interés Social** donde manifiesta bajo la gravedad de juramento y para efectos de lo dispuesto en el Artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, que el proyecto sometido a consideración se destinará a Vivienda de Interés Social VIS. Que el Artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, establece que la vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad y diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción. El valor máximo de una **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** no excederá los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes establecida por la Ley.
- Nueva fotografía de la Valla





RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 5 de 15

- Copia de la Escritura Pública No. 1911 del 25 de agosto de 2017 de la Notaría Tercera de Ibagué – Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Escrito calendado 26 de mayo de 2026, mediante el cual CERTIFICA la Junta Administradora de Servicios Públicos Miramar ACUAMIRAMAR – que prestará el servicio de acueducto y alcantarillado de forma inmediata para 400 unidades de apartamentos, con caudal estimado de 3.5 litros por segundo, de las cuales en la actualidad ya se presta un servicio para 332 unidades correspondientes a la TORRE 1, TORRE 2 y TORRE 3, y que las requeridas en la TORRE 4 se encuentran cubiertos, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-235650 (Lote A), localizado en el sector boquerón barrio la Florida, Altos de Miramar zona urbana de Ibagué, donde se desarrollará la segunda etapa; **con vigencia de dos (2) años**. Allegando copia del registro único de prestación de servicios públicos SUI expedido el 28 de enero de 2026.
- Escrito emanado de la Compañía **CELSIA TOLIMA S.A. E.S.P.** calendado 04 de junio de 2026 Certifica Disponibilidad del servicio de energía eléctrica en el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-235650 ALTOS DE MIRAMAR La Florida, para 400 unidades habitacionales, uso: Residencial, **con una vigencia de dos (2) años**, a partir de la fecha de expedición.
- Certificación del constructor responsable de la obra el Arquitecto **MARIO RODRIGUEZ CALDERON** identificado con CC No. 19.284.320 y con Matrícula Profesional No. 25700-00157, manifiesta que el proyecto materia de la solicitud cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad para las redes eléctricas, establecidas en el RETIE, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas, dando cumplimiento a la Resolución No. 40117 del 2 de abril de 2024, emanada del Ministerio de Minas y Energía.
- Oficio aclaratorio suscrito por el Ingeniero Civil ORLANDO TOBAR VARGAS con M.P. 19202-04522, Diseñador Estructural en las obras de construcción aprobadas, aclara que en las Estructuras de las Torres 2 y 3 y Torre de Parqueaderos, que se han realizado modificaciones arquitectónicas, nomenclatura, nombre de espacios y/o dibujo en las torres 2 y 3, NO genera cambios, afectaciones ni alteraciones en el uso, cargas, geometría y volumetría del proyecto estructural aprobados previamente.
- El interesado allegó el estudio de AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR FENOMENOS NATURALES DE REMOCIONES EN MASA Y AVENIDAS TORRENCIALES, que enfrenta el predio objeto de trámite, dicho estudio fue elaborado por un grupo interdisciplinario de profesionales, a saber: el Ingeniero Geólogo **JOSE HEYLEY VERGARA SANCHEZ** identificado con CC No. 5.931.890 con matrícula profesional No.138, el Tecnólogo en Levantamiento Topográfico **JOHAN STIVEN ROJAS CRUZ** identificado con CC No. 1.000.707.458 con Registro Único de Topográfico RUTOPO del CPNT Licencia Profesional No.01-23708, el Ingeniero Civil **OSCAR ANDRES CASTAÑO TRUJILLO** identificado con CC No. 1.110.467.617 con matrícula profesional No. 70202-211608 Especialista en Ingeniería Ambiental Área Sanitaria, bajo la coordinación de la Ingeniera Civil **DIANA CATHERINE RAMIREZ CORTES** identificada con CC No. 1.110.542.702 con matrícula profesional No.70202-408216, y se ajusta a lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Resolución 330 de 2017, Manual de Drenajes 2009 (inviás) y el Decreto 1076 de 2015.

Que el predio materia de la solicitud a la luz de los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué, no se encuentra a menos de treinta (30) metros de fuente hídrica alguna.

52

RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 6 de 15

Que los profesionales responsables del diseño estructural de las edificaciones, el Ingeniero Civil **GREISMAN CIFUENTES SILVA** identificado con CC No. 14.237.638 y con Matrícula Profesional No.25202-21417 y el Ingeniero Civil **WILMER ALEXANDER GARZON PARRA** identificado con CC No. 1.110.523.381 y con Matrícula Profesional No.70202-289573, y la Revisión Independiente de los diseños estructurales estuvo a cargo del Ingeniero civil **RICARDO ANDRES MARTINEZ PADILLA** identificado con CC No.1.001.089.232 con matrícula profesional No.161037-0621370, se ciñeron a las exigencias del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 - Ley 400 de 1997, Decreto Nacional 092 del 17 de enero de 2011 y a la recomendación del estudio de suelos, efectuado por el Ingeniero Civil **LEONARDO VALDERRAMA** identificado con CC No. 14.318.210 y matrícula profesional No. 70202-084765 y 2011 y al estudio de Amenaza, Vulnerabilidad Y Riesgo Por Fenómenos Naturales De Remociones En Masa Y Avenidas Torrenciales por parte de la Ingeniera Civil **DIANA CATHERINE RAMIREZ CORTES** identificada con CC No. 1.110.542.702 con matrícula profesional No.70202-408216.

Que el predio se encuentra de conformidad con el plano U2.1 adoptados por el Decreto 1000-0823 de 2014, mediante el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de ordenamiento Territorial, tiene asignado como uso principal RESIDENCIAL SECUNDARIO.

Que el proyecto cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas de la ciudad, para el tratamiento Desarrollo Suelo Urbano, contenidas en el Decreto 1000-0823 de 2014, y las normas que lo modifican, reglamentan y complementan; también cumple con la licencia de urbanismo aprobada mediante Resolución No. 73-001-2-15-0713 de noviembre 30 de 2015, modificada con la Resolución No. 73001-2-17-0676 de noviembre 28 de 2017; así mismo, con la licencia de construcción aprobada con la Resolución No. 73001-2-19-0221 de mayo 8 de 2019 Expedidas por el Curador Urbano 2 de Ibagué. Además, cumple con las Normas de detección contra incendios contenidas en los títulos "J" y "K" de la Norma Sismo Resistente - NSR-10. Así mismo, cumple con las exigencias mínimas de parqueaderos para vehículos, motocicletas y bicicletas de conformidad con lo establecida en el 1000-0833 de 2022.

Que mediante Oficio No.26002406 del 23 de julio de 2026 la Curadora urbana No.2 de Ibagué, emitió pronunciamiento de viabilidad, de acuerdo con 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 el 24 de julio de 2026 y se le requiere acreditar el pago del Impuesto de Delineación Urbana, para lo cual se entrega el certificado IDU No. 26-0227 del 23 de julio de 2026.

Que el titular allegó con recibido radicado No. 2602365 del 5 de agosto de 2026 el oficio No. 1340-2026 - 089425 del 04 de agosto de 2026, expedido por la secretaria de Hacienda - Dirección de Rentas, en el cual Certifica que el inmueble identificado con ficha catastral No.01-04-0355-0002-000 está en un sector con estrato Dos (2) Bajo, por tanto, al peticionario no se le liquidará el valor del impuesto de delineación urbana, como quiera que no fue determinado por el Concejo Municipal de Ibagué la base gravable del impuesto de delineación urbana para el estrato 1 y 2.

Que, igualmente acredito el pago de las expensas - cargo variable, y, por tanto, una vez verificado dicho pago, se expidió la Factura No. FE 4447 del 05 de agosto de 2026.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 2 del Municipio de Ibagué (P),

RESUELVE

Artículo 1.- OTORGAR Licencia de **CONSTRUCCION** a la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H S.A.S** con NIT 900.077.235-1, a través de su representante legal el señor **JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA** identificado con cedula de ciudadanía No.93.393.391 en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR administrado por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA con NIT. 830.054.539-0, para efectuar modificación y ampliación del proyecto destinado a **VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL - VIS, "ALTOS DE MIRAMAR"**, en el predio ubicado en la Carrera **27 Sur No. 21 - 70 (Lote A)**, en la Ciudad de Ibagué, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **350-235650** y Ficha Catastral No. **01-04-0355-0002-000** global, en las modalidades de:





RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 7 de 15

MODIFICACION: en un área total de **2.365,95 m²** que consiste en:

- Modificación de las TORRES 2 y 3 destinadas a VIVIENDA VIS, para generar depósitos y cuartos de aseo, en los pisos 2 y 5 de cada torre en un área de **192 m²**
- TORRE DE PARQUEADEROS con un área de **2.173,95 m²** realizando ajustes exclusivamente en la nomenclatura en las Rampas 1, 2, 3, 4, 5 y 6, manteniendo el mismo número de parqueaderos de 326 parqueaderos para vehículos y 61 parqueaderos para motos.

AMPLIACION: en un área total de **4.532,14 m²** que comprende:

- TORRE 4 en siete (7) pisos con cubierta en teja, para un total de sesenta y tres (63) unidades de VIVIENDA VIS, en un área construcción total de **4.293,37 m²** (se asigna el APARTAMENTO 709 para PMR)
- SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, CUARTO DE MÁQUINAS, PISCINA Y CUARTO DE MÁQUINAS TANQUE MANTENIMIENTO Y SALÓN SOCIAL con un área total de **238.77 m²**

A continuación, se inserta el cuadro detallado de las modificaciones y ampliación así:

UNIDADES ESTRUCTURALES			
UNIDAD	DESCRIPCION	MODIFICACION	AMPLIACION
UE 1	TORRE 2	91,92	
UE 2	TORRE 3	100,08	
UE 3	TORRE 4		4.293,37
UE 4	TORRE PARQUEADEROS		
	RAMPA 1	57,41	
	RAMPA 2	237,18	
	RAMPA 3	580,83	2.173,95
	RAMPA 4	646,69	
	RAMPA 5	317,31	
	RAMPA 6	334,53	
UE 5	SUB ESTACION ELECTRICA		53,62
UE 6	CUARTO DE MAQUINAS PISCINA		5,29
UE 7	CUARTO DE MAQUINAS TANQUE ALMACENAMIENTO		24,76
UE 8	SALON SOCIAL		155,10
TOTALES		2.365,95	4.532,14

El proyecto se desarrolla en el predio Lote A con un área bruta de **19.441,26 m²**, con un área útil de 14.783,58 m², quedando comprendido por: TORRE 1, TORRE 2, TORRE 3 y TORRE 4 con un total de área construcción de 27.597,15 m², SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, SALÓN SOCIAL, PORTERÍA, TORRE DE PARQUEADEROS, CUARTO DE MÁQUINAS PISCINA y CUARTO DE MÁQUINAS TANQUE DE ALMACENAMIENTO, con un total de área de 6.146,93 m², quedando un AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DEL PROYECTO de **33.744,08 m²**, conforme a los siguientes cuadros de áreas y cuadro de cálculo de parqueaderos detallado a continuación:

AREAS TOTALES CONSTRUIDAS			
TORRE 1			4.274,86 m ²
TORRE 2			9.514,46 m ²
TORRE 3			9.514,46 m ²
TORRE 4			
	PISO 1	605,83	
	PISO 2	626,32	
	PISO 3,4 Y 6	1.831,83	4.293,37 m ²
	PISO 5	618,78	
	PISO 7	610,61	
SUB ESTACION			53,62 m ²
SALON SOCIAL			155,10 m ²
PORTERIA			237,08 m ²
CUARTO DE MAQUINAS PISCINA			5,29 m ²
TORRE DE PARQUEADEROS			5.671,08 m ²
CUARTO DE MAQUINAS TANQUE DE ALMACENAMIENTO			24,76 m ²
TOTAL CONSTRUIDO			33.744,08 m²

RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 8 de 15

DESARROLLO DE AREAS LOTE A			
ÁREA BRUTA DEL LOTE			19.441,26 m ²
AFECCIONES - RESERVA RONDA HIDRICA QUEBRADA LA CANGREJA			4.657,68 m ²
ÁREA UTIL LOTE A			14.783,58 m ²
VIVIENDA INTERES PRIORITARIO			2.956,72 m ²
Área destinada a VIP (20% del área útil)			
EQUIPAMIENTOS COMUNALES PRIVADOS VIVIENDA			
15m ² por cada 130m ² de Construcción en el Uso		NORMA	PROYECTO
Área para el calculo 18550,70 m ² / 130x15		2.140,47 m ²	
EQUIPAMIENTOS COMUNALES CONSTRUIDOS 15%		IECP 1	53,62 m ²
		IECP 2	155,10 m ²
		IECP 3	118,54 m ²
		TOTAL EQUIPAMIENTO	327,26 m ²
ZONAS VERDES O RECREATIVAS 40%		IECP ZV 1	510,72 m ²
		IECP ZV 2	817,60 m ²
		TOTAL ZONAS VERDES	1.328,32 m ²
INCREMENTO ZONAS VERDES O RECREATIVAS 45%		ZV 1	105,45 m ²
		ZV 2	28,56 m ²
		ZV 3	178,65 m ²
		ZV 4	112,28 m ²
		ZV 5	196,06 m ²
		ZV 6	345,90 m ²
		ZV 7	57,08 m ²
		ZV 8	209,81 m ²
		ZV 9	57,05 m ²
		ZV 10	536,71 m ²
		TOTAL ZONAS VERDES	1.827,55 m ²
TOTALES	2.140,47 m ²		3.483,13 m ²

LIBRES	
PARQUEADEROS EN SUPERFICIE	2.163,19 m ²
ZONAS VERDES DE EQUIPAMINETO COMUNAL PRIVADO 40% ECP ZV 1 Y ECP ZV 2	1.328,32 m ²
ZONAS VERDES DE EQUIPAMINETO COMUNAL PRIVADO 45% DE LA 1 A LA 10	1.827,55 m ²
PISCINA DE NIÑOS	130,38 m ²
PISCINA DE ADULTOS	125,25 m ²
SENDEROS PEATONALES	350,32 m ²
ACCESO VEHICULAR	115,00 m ²
SUBTOTAL	6.040,01 m²
OTRAS AREAS	
AREA DESTINADA A VIP (20% DEL AREA UTIL) SEGÚN RES. 73001-2-17-0154	2.956,72 m ²
AREA QUEBRADA LA CNAGREJA	4.657,68 m ²
SUBTOTAL	7.614,40 m²
TOTAL DE RESUMEN DE AREAS	19.441,26 m²





RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 9 de 15

RESUMEN DE AREAS EN SUPERFICIE	
CONSTRUIDAS	
DEPOSITOS	24,80 m ²
PORTERIA	118,54 m ²
TORRE DE PARQUEADEROS	2.659,19 m ²
PLANTA DE TRATAMIENTO	16,00 m ²
SUB ESTACION	53,62 m ²
SALON SOCIAL	155,10 m ²
PISO 1 TORRE 1	428,43 m ²
PISO 1 TORRE 2	807,86 m ²
PISO 1 TORRE 3	807,86 m ²
PISO 1 TORRE 4	685,62 m ²
BASURAS	29,83 m ²
SUBTOTAL	5.786,85 m²
LIBRES	
PARQUEADEROS EN SUPERFICIE	2.163,19 m ²
ZONAS VERDES DE EQUIPAMINETO COMUNAL PRIVADO 40% ECP ZV 1 Y ECP ZV 2	1.328,32 m ²
ZONAS VERDES DE EQUIPAMINETO COMUNAL PRIVADO 45% DE LA 1 A LA 10	1.827,55 m ²
PISCINA DE NIÑOS	130,38 m ²
PISCINA DE ADULTOS	125,25 m ²
SENDEROS PEATONALES	350,32 m ²
ACCESO VEHICULAR	115,00 m ²
SUBTOTAL	6.040,01 m²
OTRAS AREAS	
AREA DESTINADA A VIP (20% DEL AREA UTIL) SEGÚN RES. 73001-2-17-0154	2.956,72 m ²
AREA QUEBRADA LA CNAGREJA	4.657,68 m ²
SUBTOTAL	7.614,40 m²
TOTAL DE RESUMEN DE AREAS	19.441,26 m²

INDICES DE EDIFICABILIDAD		
	%	M2
INDICE DE OCUPACION MAXIMO PERMITIDO	50%	7.391,79
INDICE DE OCUPACION PORPUESTO	39%	5.786,85
INDICE DE CONSTRUCCION PERMITIDO	3,3	48.785,81
INDICE DE CONSTRUCCION PROPUESTO	2,3	33.744,08

DISPOSICION FINAL DE PARQUEADEROS AUTOMOVILES				
	PARQUEADEROS PRIVADOS		PARQUEADEROS VISITANTES	
	NORMAL	PMR	NORMAL	PMR
SUPERFICIE	32	6	25	
RAMPA 1	52			
RAMPA 2	49		1	
RAMPA 3	56			
RAMPA 4	58	1		
RAMPA 5	22		7	
RAMPA 6	6		11	
SUBTOTAL	275	7	44	0
TOTAL	282		44	

DISPOSICION FINAL DE PARQUEADEROS MOTOS			
	PARQUEADEROS PRIVADOS		TOTAL
	PARQUEADEROS PRIVADOS	PARQUEADEROS VISITANTES	
SUPERFICIE	19	7	26
RAMPA 1	3	3	6
RAMPA 2	0	0	0
RAMPA 3	0	0	0
RAMPA 4	0	0	0
RAMPA 5	0	0	0
RAMPA 6	21	8	29
TOTAL	43	18	61

SP

RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 10 de 15

El proyecto se aprueba de conformidad con los planos del proyecto arquitectónico presentados por el Arquitecto **MARIO RODRIGUEZ CALDERON** identificado con CC No. 13.284.320 y con Matrícula Profesional No. 25700-00157, del diseño estructural de la edificación, del Ingeniero Civil **GREISMAN CIFUENTES SILVA** identificado con CC No. 14.237.638 y con Matrícula Profesional No.25202-21417 (Torre 4, Subestación Eléctrica, Cuarto de máquinas Tanque de Almacenamiento), el Diseño Estructural (Salón Social) del Ingeniero Civil **WILMER ALEXANDER GARZON PARRA** identificado con CC No. 1.110.523.381 y con Matrícula Profesional No.70202-289573, y la Revisión Independiente de los diseños estructurales del Ingeniero civil **RICARDO ANDRES MARTINEZ PADILLA** identificado con CC No.1.001.089.232 con matrícula profesional No.161037-0621370, a la recomendación del estudio de suelos, efectuado por el Ingeniero Civil **LEONARDO VALDERRAMA** identificado con CC No. 14.318.210 y matrícula profesional No. 70202-084765 y el estudio de Amenaza, Vulnerabilidad Y Riesgo Por Fenómenos Naturales De Remociones En Masa y Avenidas Torrenciales por parte de la Ingeniera Civil **DIANA CATHERINE RAMIREZ CORTES** identificada con CC No. 1.110.542.702 con matrícula profesional No.70202-408216.

Parágrafo 1.- El proyecto se aprueba con correcciones en rojo efectuadas por la Curadora Urbana a mano alzada sobre los planos arquitectónicos referente a corregir numeración 1 / 16 – 2 / 16 – 3 / 16 – 4/16 - 6 / 16 – 14 / 16

Parágrafo 2.- Los 16 planos arquitectónicos, 35 planos estructurales (Torre 4), 5 estructurales (subestación), 3 estructurales (cuarto máquinas), 3 estructurales (salón social), 45 planos de mitigación, 1 plano levantamiento topográfico (INFORMATIVO), 4 tomos de memorias de cálculo (Torre 4, Subestación eléctrica, salón social, cuarto de máquinas,) y 4 Informe de Revisor Independiente, 1 tomo del estudio de suelos, 2 tomos de Estudio de Amenaza y 1 tomo Levantamiento Topográfico, harán parte integral de la presente resolución y llevarán el sello de aprobación.

Parágrafo 3.- La presente licencia no implica autorización para ninguna clase de intervención en el espacio público.

Parágrafo 4.- De conformidad con lo establecido en el numeral A.1.5 – Diseños, planos, memorias y estudios, del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños.

Artículo 2.- PLAZO: la presente licencia de construcción tendrá una vigencia de **treinta y seis (36) meses**, contados a partir de la fecha de su ejecutoria del presente acto administrativo, plazo que podrá prorrogarse por una sola vez y por doce (12) meses, para lo cual la prórroga deberá ser solicitada hasta treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, para lo cual deberá radicarse con la documentación completa; la solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable. Igualmente, por una sola vez, podrá obtener la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, que no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar.

Artículo 3.- AUTORIZAR para la intervención del terreno destinado a la construcción de la PISCINA ADULTOS, a la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B Y H S.A.S** con NIT 900.077.235-1, a través de su representante legal el señor **JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA** identificado con cedula de ciudadanía No.93.393.391 en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR administrado por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA con NIT. 830.054.539-0, conforme al siguiente cuadro de áreas y de carga bañistas detallado:



RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 11 de 15

483

DECRETO MPL. 1000-0877 21 AGOSTO 2019			
Inspeccion, vigilancia y control de piscinas			
carga maxlma de bañistas			
profundidad piscina en ml.		máxima carga de bañistas / M2	
Menor a 1		1 bañista por cada 2,2 M2 del area vaso piscina	
Entre 1 y 1,50 ml		1 bañista por cada 2,7 M2 del area vaso piscina	
Mayor que 1,50 ml		1 bañista por cada 4,0 M2 del area vaso piscina	
CALCULO CARGA BAÑISTAS ZONAS SOCIALES ALTOS DE MIRAMAR			
AREA PISCINA 51,31		Profundidad 1,4	
51.31 / 2.7 M2 = 19, 00 redondeo =		19,00 Bañistas	
TOTAL BAÑISTAS		19 BAÑISTAS	
Tabla 1.5 Numero de bañistas por tipo de instalación sanitaria			
CANTIDAD	ELEMENTO INS. SANITARIA	NUMERO DE BAÑISTAS	
DUCHA 1/ 40		19/40 = 0,475	redondeo = 1
factor compartido hombres y mujeres		1/2=0,5	redondeo = 1 Un. c/u
INODORO HOMBRES 1/40		9,5/40=0,23	redondeo = 1Un.
INODORO MUJERES 1/30		9,5/30=0,31	redondeo = 1 Un.
ORINAL HOMBRES 1/50		9,5/50=0,19	redondeo = 1 Un.
LAVAMANOS 1/80		19/50=0,38	redondeo = 1
factor compartido nombres y mujeres		1/2=0,5	redondeo = 1Un. c/u
VESTIDORES 1/50		19/50=0,38	redondeo = 1
factor compartido hombres y mujeres		1/2=0,5	redondeo = 1 Un. c/u
EXCAVACION PISCINA			
AREA PISCINA		51,31	
PROFUNDIDAD PISCINA		1,4	
TOTAL EXCAVACION		71,83	
NUMERO DE BAÑISTAS TOTAL		19,00	
	NORMA	PROVECTO	
DUCHAS	2	2	
INODORO PARA HOMBRES	1	2	
INODORO PARA MUJERES	1	2	
BANO PMR	1	1	
ORINAL	1	2	
LAVAMANOS	2	6	
VESTIDOR	2	2	

RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 12 de 15

Se aprueba conforme a los planos del proyecto de piscina diseñado por el Arquitecto **MARIO RODRIGUEZ CALDERON** identificado con CC No. 19.284.320 y con Matrícula Profesional No. 25700-00157, el Diseño Estructural con sus respectivas Memorias de Cálculo (Piscina) por el Ingeniero Civil **WILMER ALEXANDER GARZON PARRA** identificado con CC No. 1.110.523.381 y con Matrícula Profesional No.70202-289573 y la Revisión Independiente del diseño estructural del Ingeniero civil **RICARDO ANDRES MARTINEZ PADILLA** identificado con CC No.1.001.089.232 con matrícula profesional No.161037-0621370, el Diseño Estructural con sus respectivas Memorias de Cálculo (Cuarto de máquinas Piscina) del Ingeniero Civil **GREISMAN CIFUENTES SILVA** identificado con CC No. 14.237.638 y con Matrícula Profesional No.25202-21417, junto con la Revisión Independiente del Diseño Estructural del Ingeniero civil **RICARDO ANDRES MARTINEZ PADILLA** identificado con CC No.1.001.089.232 con matrícula profesional No.161037-0621370, la Memoria Descriptiva y Manual de Operaciones - Diseño Hidráulico del Ingeniero Civil **CRISTIAN CAMILO CASTRO GIRON** identificado con CC No. 1.110.516.452 y con Matrícula Profesional No.70202-278645 y el Diseño Eléctrico del Ingeniero Electricista **GUILLERMO RIAÑO GUZMAN** identificado con CC No. 93.365.087 y matrícula No. CL205-6125.

Parágrafo 1.- LOS PLANOS: 2 estructurales Piscina y 1 estructural Cuarto de Máquinas, 1 tomo Memoria Piscina, 1 tomo Informe Revisor Piscina, 1 tomo Diseño Estructural Cuarto de Máquinas, junto con el Informe de Revisión Independiente y 1 tomo Manual Operativo Piscina.

Artículo 4.- PLAZO La Aprobación de piscinas tendrá una vigencia de **dieciocho (18) meses improrrogables**, contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente Acto Administrativo. (Numeral 10 Parágrafo 3 del Art. 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017).

Artículo 5.- El constructor responsable de la ejecución de las obras que trata la presente licencia será el Arquitecto **MARIO RODRIGUEZ CALDERON** identificado con CC No. 19.284.320 y con Matrícula Profesional No. 25700-00157, quien deberá responder porque la obra se adelante de acuerdo con el proyecto arquitectónico aprobado y la construcción de la estructura se ejecute de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente "NSR-10" (Ley 400 de 1997 - Decreto Nacional 092 del 17 de enero de 2011). Adicionalmente y según lo señalado en el Art. 20 de la Ley 400 de 1997 y en el Art. A.10.1.6 del Decreto Nacional 092 del 17 de enero de 2011, NSR-10.

Parágrafo 1.- Se previene para todos los efectos al constructor, de que atienda las disposiciones legales y reglamentarias de las autoridades ambientales que se requieran para ejecutar las actividades contenidas en el proyecto, por lo cual deberán tramitar las autorizaciones y demás similares requeridas para tal fin de ser necesario.

Parágrafo 2.- De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Decreto Nacional 1077 de 2015. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones: Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará 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.

Parágrafo 3.- La obra autorizada debe contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo 4.- De conformidad con lo establecido en el numeral J.1.1.3. Del NSR-10, la responsabilidad del cumplimiento del Título J – Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones y el Título K – Otros requisitos complementarios, recae en el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción.

Parágrafo 5.- Sin perjuicio de la competencia de la autoridad municipal, el Constructor Responsable y el titular de la presente licencia, deben dar cumplimiento a las obligaciones referentes al Sistema de Seguridad Social para con todos y cada uno de sus trabajadores de la construcción a su servicio al tenor de lo dispuesto en el Art. 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002. Los trabajadores pondrán en conocimiento de la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué cuando no se dé

26

RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 13 de 15

cumplimiento a este requisito quien informará de dicha circunstancia a la Superintendencia Nacional de Salud con el fin de que inicie las investigaciones y aplique las sanciones a que haya lugar.

Artículo 6.- El propietario de la edificación y el constructor responsable se comprometen mancomunadamente a ejecutar la obra de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público, para lo cual adoptaran procedimientos que reúnan las condiciones de seguridad suficientes para evitar daños a terceros y proteger la integridad de los peatones o transeúntes, a construir y/o instalar las defensas y estructuras provisionales necesarias para la seguridad de los obreros, vehículos y propiedades vecinas. En el momento que se presenten situaciones de integridad, la administración municipal podrá suspender en forma indefinida la obra, hasta tanto se compruebe que se han tomado las medidas y acciones que minimicen la existencia de riesgo que atenten contra la integridad y seguridad de la comunidad.

Artículo 7.- El titular de la presente licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras (Art. 60 Decreto Nacional 2150 de 1995 y Art. 2.2.6.1.1.15 Decreto Nacional 1077 de 2015), tales como:

- a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- b. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, 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.
- c. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
- d. 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.
- e. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará 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.
- f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.
- g. 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.
- h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.

Parágrafo 1.- El titular deberá construir los andenes continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes en seco y en mojado de conformidad con lo establecido en el Art. 2.2.3.4.1.1 y artículo 2.2.3.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, según corresponda.

Parágrafo 2.- Las hojas de las ventanas del primer piso, que colinden con andenes o sendas peatonales, no podrán abrir hacia afuera.

Parágrafo 3.- El titular deberá realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señala el reglamento de construcción sismo resistente.

RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 14 de 15

Artículo 8.- Esta totalmente prohibidos ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas, o con cualquier otro material, o arrojarlos en las cunetas, desagües o canales de sistemas de alcantarillado y en general sobre el espacio público, conducta por la cual serán sancionados por la autoridad competente con suspensión en forma inmediata e indefinida de la obra, con el único propósito de garantizar el uso, goce y disfrute del espacio público y solo se autorizara la continuación de los trabajos hasta tanto se haya obtenido su recuperación.

Parágrafo. - Ninguna constructora o persona que se encuentre adelantando construcción podrá dejar escombros y desechos en la calle o si no serán sujetos a las sanciones establecidas en la Ley 1259 de 2008. Cuando con la ejecución del proyecto se cause daños a andenes, sardineles o vías públicas, el propietario deberá repararlos so pena de las sanciones egales.

Artículo 9.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario o el constructor de 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 33 de 1998; igualmente la presente autorización será suspendida y la obra sellada, por la entidad que ejerce el control urbano o autoridad competente, en el momento en que se compruebe que esta no se ajusta a las especificaciones y diseños de los planos aprobados y/o sellados o que incumpla cualquiera de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Municipal 1000 – 0823 de 2014 y en la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, Acuerdo Municipal 009 de 2002.

Parágrafo.- De conformidad con lo establecido en el Art. 6 de la Ley 1796 de julio 13 de 2016, reglamentado en la Sección A.13.1, Sección I.1.2, Sección I.2.1.2 del Decreto Nacional 0945 del 05 de junio de 2017 y con el numeral I.4.3.8 del Título I de la NSR-10, una vez concluidas las obras de construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de la edificación aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de las nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente debe expedir bajo la gravedad de juramento la Certificación Técnica de Ocupación de la respectiva obra.

Artículo 10.- La presente licencia y los planos correspondientes deberán permanecer en la obra para que sean presentadas ante las autoridades competentes, cuando así lo soliciten.

Artículo 11.- Para obtener el derecho a la prestación de los servicios públicos, el titular de la presente licencia deberá tramitar la aprobación de los planos correspondientes ante las empresas respectivas.

Artículo 12.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de la obra o de ejecutante del proyecto conllevara a la aplicación de las sanciones consagradas en la Ley 388 de 1997, en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1801 de 2016

Artículo 13.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio ni la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

Artículo 14.- El titular de la licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto so netidos 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 caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. El aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o

JK

RESOLUCION No.73001-2-26-0397
Del 05 de agosto del año 2026
Por la cual se Otorga una Licencia de Construcción
y se da Aprobación Piscina

Hoja 15 de 15

aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Art. 2.2.6.1.4.9 Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 15.- Contra la presente Resolución proceden los recursos señalados en el Art. 74 del C.P.A.C.A., tales como el de reposición ante el mismo Curador Urbano No. 2 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 publicación y notificación correspondiente.

Artículo 16.- Para contabilizar los términos de ejecutoria del presente Acto Administrativo, el titular deberá publicar en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Ibagué, o en cualquier otro medio de comunicación hablado o escrito de acuerdo al Art. 73 de la Ley 1437 de 2011, la parte resolutive de la presente resolución

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Ibagué, a los cinco (05) días del mes de agosto de 2026

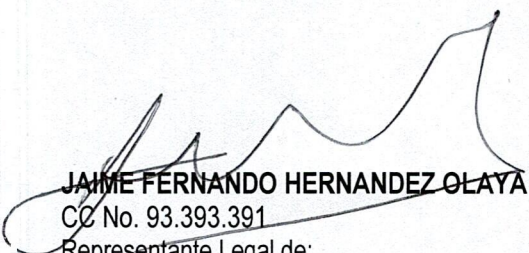


SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ
Curadora Urbana No. 2 de Ibagué (P)

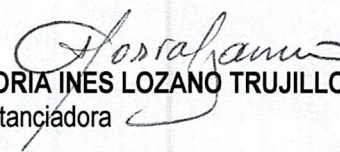
En la fecha 06 AGO 2026, siendo las: 11:00 am se notifica personalmente del contenido del presente acto, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del mismo.

El notificado

El notificador



JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA
CC No. 93.393.391
Representante Legal de:
CONSTRUSERVICIOS B Y H SAS
NIT 900.077.235-1
FIDEICOMITENTE
FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR



GLORIA INES LOZANO TRUJILLO
Sustanciadora

Archivo -RAD # 73001-2-26-0053
Proyectó: Gilt /S

Expediente Rad. 73001-2-26-0053
Fecha: 09-03-2026

LA SUSCRITA CURADORA URBANA No. 2 DE IBAGUÉ (P)

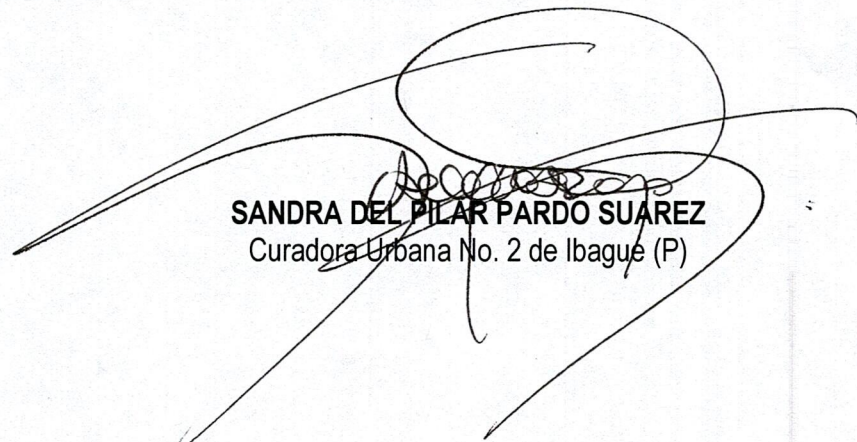
DEJA CONSTANCIA

Que el día seis (06) de agosto de 2026, **se notificó personalmente** al (los) titular (es) de: trámite o su apoderado, el contenido de la **Resolución No.73001-2-26-0397 del 05 de agosto de 2026**, cumpliéndose los diez (10) días hábiles establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 para interponer los recursos de vía administrativa, contra la resolución en mención.

Que el texto de publicación de la citada resolución fue publicado el 16 de agosto de 2026.

Conforme a lo anterior la precitada resolución, quedó en firme, y cobró fuerza ejecutoria el primero (01) de septiembre de 2026 en los términos indicados en el artículo 87 y ss. de la precitada Ley 1437 de 2011.

Dado en Ibagué, el primer (01) día del mes de septiembre de 2026.



SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ
Curadora Urbana No. 2 de Ibagué (P)

Proyecto: Gilt/S