

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, sus Decretos
modificatorios y

CONSIDERANDO:

Que la Sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS con NIT. 900.180.976, por medio de su representante legal JULIA AURORA RAMIREZ LUNA con C.C. 65.755.397, radicó bajo el No. 73001-1-18-0431 del 13 de Agosto de 2018, solicitud para la modificación de licencia de Parcelación aprobada mediante resolución No. 73001-1-18-0153 del 18 de Abril de 2018, consistente en:

- Modificar y/o aclarar el uso aprobado para el lote a Parcelar, el cual es SERVICIOS-LOGISTICA.
- Modificar y/o aclarar la destinación pública del Lote vía, considerando su cesión gratuita con destino a vías locales al Municipio de Ibagué.
- Precisar la localización del predio a Parcelar, dentro del corredor vial suburbano.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-18-0153 del 18 de Abril de 2018, otorgó LICENCIA DE PARCELACION al proyecto presentado por la Sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS con NIT. 900.180.976, por medio de su representante legal JULIA AURORA RAMIREZ LUNA con C.C. 65.755.397, para el predio denominado Lote LAS MARGARITAS, ubicado en la vía Ibagué – Aeropuerto Perales, con matricula inmobiliaria No. 350-207320 y ficha catastral 00-01-0002-0560-000, para generar tres (3) lotes, así: Lote a Parcelar, destinado a comercio, Lote futuro desarrollo y Lote Vía, en un área total de lote de 440.108,43 m².

Que el parágrafo único del artículo Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto del Decreto 1077 de 2015 –Modificado por el Decreto 1203 de 2017, Art. 2º-, establece que: *"Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones."*, y a continuación define: *"...Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva"*.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No. 1800366 del 17 de Agosto de 2018, entregada en la misma fecha, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 17 de Agosto de 2018.

Que el Artículo 424.- ASIGNACIÓN DE USOS PARA LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS -del Decreto 0823 de 2014, *"Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*, establece los siguientes usos para los corredores viales suburbanos:

cm

RESOLUCION NUMERO 73001-1-18-0388**(Septiembre 10 de 2018)*****Por medio de la cual se modifica una licencia de parcelación***

Uso Principal	Uso Compatible	Uso Condicionado	Uso Prohibido
Servicios a la vía, Logística, Industria Turística	Explotación agropecuaria, equipamientos, establecimiento de Infraestructura para los usos principales y Vivienda campesina.	Agroindustria, equipamientos, ecoturismo, recreación contemplativa	Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.

Que el uso propuesto para Lote denominado en planos como Lote a Parcelar, es LOGISTICA – SERVICIOS, el cual corresponde al uso Principal.

Que la Ley 1228 del 16 de Julio de 2008 *"Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones"*, establece en su artículo 2:

"Artículo 2°. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establece las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

- 1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.*
- 2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.*
- 3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.*

*Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. **En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior**". (Negritas, cursiva y subrayas no originales)*

Que de conformidad con lo anterior, teniendo en cuenta el Artículo 2.2.2.2.2 "Corredores viales suburbanos" del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* el cual establece *"que el ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, Y (sic) en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto"*.

Que una vez realizada la revisión frente a la planimetría allegada al expediente, se puede determinar que la ubicación del predio objeto del trámite está inmersa dentro de los 300m del corredor vial suburbano según lo establecido en las normas anteriormente citadas.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas, especialmente a las contenidas 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.

RESUELVE

Artículo 1.- Modificar los artículos 1 y 2 de la resolución No. 73001-1-18-0153 del 18 de Abril de 2018 emanada del Curador Urbano Uno, los cuales quedarán así:

Artículo 1.- Otorgar **LICENCIA DE PARCELACION** al proyecto presentado por la Sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS** con NIT. 900.180.976, por medio de su representante legal **JULIA**

mi

RESOLUCION NUMERO 73001-1-18-0388**(Septiembre 10 de 2018)****Por medio de la cual se modifica una licencia de parcelación**

AURORA RAMIREZ LUNA con C.C. 65.755.397, para el predio denominado Lote LAS MARGARITAS, ubicado en la vía Ibagué – Aeropuerto Perales, con **matrícula inmobiliaria No. 350-207320 y ficha catastral 00-01-0002-0560-000**, para el desarrollo de tres (3) lotes, así: Lote a Parcelar, destinado a SERVICIOS-LOGISTICA con sus correspondientes áreas de cesión, Lote futuro desarrollo, y Lote Vía – Espacio Público, en un área total de lote de 440.108,43 m², distribuidas así:

DESCRIPCION	Área (m ²)	Área (m ²)
LOTE MARGARITAS		440.108,43
Total Afectaciones		39.403,53
Afectación aislamiento Hídrico (Q. Opia)	3.255,03	
Afectación Calle 145 y vía Aeropuerto	30.770,44	
Afectación canal Cano	5.378,06	
AREA NETA PARCELABLE		400.704,90
Área Futuro Desarrollo	336.898,02	
Área Lote Vía – Espacio Público	3.806,88	
Área Lote a Parcelar	60.000,00	
LOTE A PARCELAR		
ÁREA NETA A DESARROLLAR		60.000,00
TOTAL CESIONES (12%)		7.200,00
Cesión Equipamiento 6%	3.600,00	
Cesión Zonas Verdes 6%	3.600,00	
ÁREA UTIL		52.800,00

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA con Matrícula Profesional No. 25700-15353.

Parágrafo 1.- 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 2.- Los planos aprobados, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 3.- 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 4.- 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".

Artículo 2.- Otorgar licencia a la Sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS**, que en adelante se llamarán **EL PARCELADOR** 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 parcelación para lo cual, **EL PARCELADOR**, 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 parcelación tendrá las siguientes características:

1. Tipo: LOGISTICA - SERVICIOS
2. Cesiones: 12%
Equipamiento: 3.600,00 m²
Zonas Verdes 3.600,00 m²

m

RESOLUCION NUMERO 73001-1-18-0388**(Septiembre 10 de 2018)****Por medio de la cual se modifica una licencia de parcelación**

3. Número de lotes: 3 Unidades – 1 unidad destinada a SERVICIOS-LOGISTICA, 1 unidad destinada a vía –espacio público y 1 lote para futuro desarrollo.
4. Perfiles de vías:

Via	Andén	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	C.R.	Z.P.A.	Calzada	Separador	Calzada existente	Área de transporte masivo	Z.P.A.	Ruta de ejercicio	Z.P.A.	Paralela	Z.P.A.	Andén	TOTAL
Avenida al Aeropuerto Perales	3.00	2.00	6.50	2.50	5.00	2.50	9.00	6.00	9.00	15.00	2.50	3.00	2.50	6.50	2.00	3.00	80.00

Via	Z.P.A.	Andén	Calzada	Andén	Z.P.A.	Berma	Calzada	Separador	Calzada	Berma	Z.P.A.	Andén	Calzada	Andén	Z.P.A.	TOTAL
Calle 145 Via Nacional-Via Bogotá	7.50	2.50	7.50	2.50	16.30	2.90	7.30	7.00	7.30	2.90	16.30	2.50	7.50	2.50	7.50	100.00

Artículo 2.- La presente resolución no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-18-0153 del 18 de Abril de 2018.

Artículo 3.- Los planos 1 y 2, aprobados con la resolución No. 73001-1-18-0153 del 18 de Abril de 2018, no tienen validez alguna y serán reemplazados por los planos aprobados mediante la presente resolución.

Artículo 4.- El titular y/o parcelador de la presente licencia, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 -Incorporación de áreas públicas- y 2.2.6.1.4.7 -Entrega material de las áreas de cesión- del Decreto 1077 de 2015, en el sentido de registrar la escritura pública de constitución de la parcelación ante la Oficina de Instrumentos Públicos – antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo - 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, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas.

Artículo 5.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente
- Cumplir en lo pertinente con lo establecido en la demarcación de normas urbanísticas establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio 1011-2016-32426 del 08 de Julio de 2016.
- 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.
- 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.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
- Cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
- 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

RESOLUCION NUMERO 73001-1-18-0388

(Septiembre 10 de 2018)

Por medio de la cual se modifica una licencia de parcelación

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 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.
- l) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empedrada, 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) 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.
- p) 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.
- q) 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".

Artículo 6.- La interventoría técnica de las obras de urbanismo deberá ser ejercida por la entidad o entidades municipales competentes y por las empresas prestadoras de los servicios públicos de la ciudad, siendo sus funciones las de velar por el cumplimiento de la calidad y cantidad de las obras ejecutadas, para lo cual EL PARCELADOR se compromete a suministrar oportunamente toda la información relacionada con el desarrollo de las mismas a los profesionales designados para tal efecto.

Artículo 7.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de la obra 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 suspendido y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 8.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

RESOLUCION NUMERO 73001-1-18-0388

(Septiembre 10 de 2018)

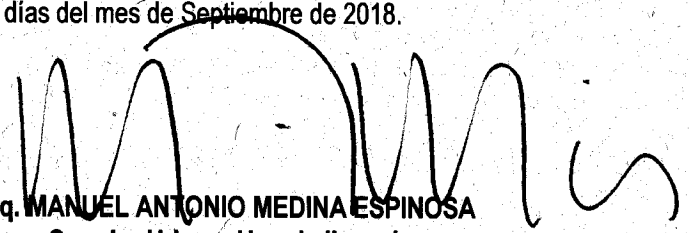
Por medio de la cual se modifica una licencia de parcelación

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

Artículo 10.- 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, "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", 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.

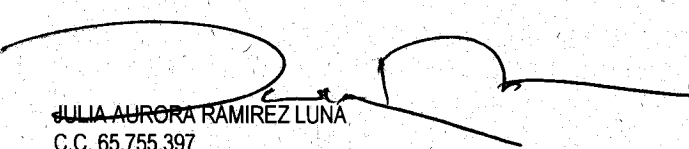
NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los diez (10) días del mes de Septiembre de 2018.

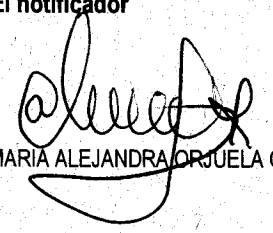

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 10 SEP 2018 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado


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

El notificador


MARIA ALEJANDRA ORJUELA GUTIERREZ

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

Que el día 11 SEP 2018 quedó ejecutorio el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 11 SEP 2018

FIRMA: