RESOLUCION NÚMERO 73001-1-19-0282

Curaduría Urbana Uno

(Mayo 10 de 2019)

Por la cual se otorga aprobación al Proyecto Urbanístico General y se concede una licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo

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 LUZ ANGELA QUIROGA CALDERON con C.C. 28.542.696, actuando de conformidad con el poder otorgado por FABRICATO S.A., - FIDEICOMITENTE del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES IBAGUE TOLIMA, tal y como consta en la Escritura Pública No. 17.884 del 07 de Diciembre de 2016 de la Notaria Quince (15) del Circulo Notarial de Medellín-, radicó bajo el No. 73001-1-19-0074 del 15 de febrero de 2019, solicitud para la aprobación del Proyecto Urbanistico General "FIBRATOLIMA", - a realizar en los predios ubicados de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal en la Calle 98 No. 9-101 Sur, Calle 98 No. 9-51 Sur, Carrera 12 Sur No. 96-101 y Carrera 12 Sur No. 97-101 - el cual será desarrollado en dos (2) etapas, destinadas a vivienda multifamiliar de interés social prioritario (VIP) y de interés social (VIS), en un área de 44.245,01 m² y el urbanismo en la modalidad de desarrollo de la Etapa 1, la cual está destinada a vivienda de interés social prioritario (VIP) y de interés social (VIS), con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de 27.290,34 m².

Que de acuerdo con los certificados de tradición matricula inmobiliaria Nos. 350-52082, 350-140564, 350-92374 y 350-138964 del 14 de febrero de 2019, la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES IBAGUE-TOLIMA con NIT 830.053.812, es la titular de derecho real de dominio de los predios ubicados en la Calle 98 No. 9-101 Sur, Calle 98 No. 9-51 Sur, Carrera 12 Sur No. 96-101 y Carrera 12 Sur No. 97-101 en la ciudad de Ibagué, con un área total de 44.245,01 m²y ficha catastral 01-03-0922-0003-000, 01-03-0922-0004-000, 01-03-0922-0009-000 y 01-03-0922-0010-000.

Que el solicitante presentó una fotografia 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 cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, 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 en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 esta solicitud fue comunicada a los vecinos de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 986 del 25 de febrero de 2019, debido a la imposibilidad de comunicación personal con el PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio vecino, en razón a lo indicado por el solicitante, "Lote Vacío", 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, haciéndose presente MONICA OCAMPO FLOREZ, Gerente General de AVICOLA TRIPE A SAS, por medio de un escrito radicado bajo el No. 0624 del 07 de marzo de 2019, en los siguientes términos:

> *"...Si bien es cierto la compañía que represento no posee elementos objetivos probatorios que den lugar a presentar objeciones u observaciones frente a la licencia de urbanismo solicitada por FABRICATO S.A. si es importante anotar lo siguiente:*
>
> *AVICOLA TRIPLE A S.A.S., es una compañía legalmente constituida el 17 de junio del año 2009, y a partir de su constitución, adquirió algunos activos de la sociedad GRANJA BUENOS AIRES LTDA, entre ellos el bien*

inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria No. 350-89146 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y que fuera por ellos adquirido el día 8 de octubre de 1992.

Este inmueble se encuentra ubicado en el Kilómetro 1 Vía Aeropuerto Perales, contiguo a Fibratolima...
...Dentro del objeto social de la compañía que represento se consagran, entre otros, las siguientes actividades que se encuentran contenidas en el certificado de existencia y representación legal que allegamos:

(...) 1. LA EXPLOTACION DE LA ACTIVIDAD AVICOLA EN TODAS SUS MANIFESTACIONES.
(...)
3. LA IMPORTACION, EXPORTACION, FABRICACION Y COMERCIALIZACION AL POR MAYOR Y LA DETAL DE INSUMOS, MAQUINARIA Y EQUIPOS REQUERIDOS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES AVICOLAS, PISCICOLAS Y AGROPECUARIAS EN GENERAL.
4. LA ASESORIA, ADMINSTRACCIÓN Y OPERACIÓN A CUALQUIER TITULO, DE PLANTAS INDUSTRIALES Y DE EMPRESAS DEDICADAS AGROPECUARIAS.
5. LA PRODUCCION, ASISTENCIA TÉCNICA, PRESTACION DE SERVICIOS, INTERMEDIACION, DISTRIBUCION Y COMERCIALIZACION DE MATERIS PRIMAS, INSUMOS, MATERIALES, EQUIPOS, BIENES, PRODUCTOS ELABORADOS, SERVICIOS Y LA REALIZACION DE TODA CLASE DE ACTOS RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA AGROPECUARIA, AGROINDUSTRIAL Y LA INDUSTRIA DE ALIMENTOS EN GENERAL.

DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL. PARA LA REALIZACION DE SU OBJETO LA SOCIEDAD PODRA:
(...) 2. ADQUIRIR BIENES RAICES CON DESTINO AL ESTABLECIMIENTO DE INSTALACIONES AGROPECUARIAS. INDUSTRIALES. ALMACENES, EXPENDIOS, CENTROS DE DISSTRIBUCION O DE VENTA DE LAS MERCANCIAS, PRODUCTOS Y MANUFACTURAS DE QUE TRATA EL OBJETO SOCIAL.

Contiguo a FIBRATOLIMA, y como ya se indicó, se ubica el inmueble de nuestra propiedad dentro del cual se lleva a cabo no solo el proceso de pasteurización, (planta de pasteurización), sino adicionalmente un proceso de tratamiento de aguas residuales (planta de tratamiento). Ambas actividades, permitidas mediante uso de suelo y POT vigente y por su naturaleza misma, pueden generar algunos olores que podrían considerarse incómodos si contiguo a su planta se establecen unidades de vivienda y no inmuebles de uso industrial como históricamente ha sido.
Por lo anterior se informa con el único fin de ponerlo en conocimiento no solo al señor Curador sino principalmente al peticionario de la licencia FABRICATO S.A."

Que mediante oficio No. 19100742 del 26 de marzo de 2019, el Curador Urbano, dio respuesta al oficio presentado por la AVICOLA TRIPE A SAS, en los siguientes términos:

"En atención a su comunicación radicada conforme a la referencia, atentamente se da respuesta a la misma informando, que el día 15 de febrero de 2019, FABRICATO S.A., radicó con N° 73001-1-19-0074 solicitud de licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo, sobre el inmuebles ubicados en la Cll. 98 N° 9-101 Sur / Cll. 98 N° 9-51 Sur / Cra. 12 Sur N° 96-101 / Cra- 12 Sur N° 97-101 de la ciudad de Ibagué, la cual ***ACTUALMENTE SE ENCUENTRA SUSPENDIDA****, desde el día 01 de marzo de 2019 por medio del auto N° 73001-1-19-0093, hasta tanto la Secretaria de Planeación Municipal de respuesta de la solicitud de aclaración ante posible afectación por red de servicios públicos sobre el predio objeto del trámite de licencia, radicada con N° 2019-16464 el 01 de marzo de 2019.*

Ahora bien, en virtud de los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción –en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planimetrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y

municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

Por tal razón, el Curador Urbano es un ***OPERADOR DE NORMA*** *que actúa con sujeción de las normas urbanísticas, que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.*

Claro lo anterior, es pertinente manifestar que el tipo de licencia urbanística solicitada según el decreto 1077 de 2015 no autoriza la construcción de edificaciones, pues tal licencia –urbanización- posee como objeto lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.1.4 así:

> *ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional. (...)*

Por último, se informa que lo aludido en la comunicación será analizado desde el punto de vista jurídico y urbanístico, a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes, tal y como lo establece el 2.2.6.1.2.2.3 del decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".

Que el Artículo 33 de la Ley 1796 de 2016, define la vivienda de interés social como la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes - el cual podrá variar conforme a la norma que lo modifique-, y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés social.

Que el Artículo 33 de la Ley 1796 de 2016, define la vivienda de interés social prioritario como la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes, -el cual podrá variar conforme a la norma que lo modifique-, 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, eleva consulta a la Secretaria de Planeación Municipal, mediante oficio No. 19100559 de marzo 01 de 2019, radicado en esa dependencia con el No. 2019-16464 de marzo 01 de 2019, solicitando la aclaración a la demarcación del plano topográfico -1011-2018-20755-, en cuanto a si el predio presenta alguna afectación –red de energía y de acueducto- y mediante auto No. 73001-1-19-0093 del 01 de marzo de 2019, suspendió los términos que tiene para la revisión del proyecto, hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal se pronuncie sobre dicha consulta.

Que la Secretaría de Planeación Municipal se pronunció mediante oficio No. 1011-2019-15254 radicado en este despacho bajo el No. 0729 del 19 de marzo de 2019, fecha en la cual se reiniciaron los términos con que cuenta el Curador Urbano para la revisión del proyecto

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 19100137, entregada el 02 de abril de 2019, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 30 de abril de 2019.

Que el solicitante presentó disponibilidad de servicios hidrosanitarios No. 001 con fecha 16 de enero de 2019, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede disponibilidad de servicios con vigencia de dos (2) años para la ejecución de Mil Doscientos Cuatro (1204) Apartamentos.

Que el solicitante, presentó certificado de disponibilidad de servicio de energía eléctrica No. 403-2018 de octubre 19 de 2018, emanada de la COMPAÑÍA ENERGETICA DEL TOLIMA ENERTOLIMA S.A. E.S.P., con vigencia de un (1) año para mil cuatrocientos ocho (1.408) Apartamentos + 5 Zonas comunes.

Que los proyectos destinados a vivienda, ubicados en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, requieren el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para VIS o VIP, de conformidad con lo establecido en Subsección 1. *"De los porcentajes de suelo para VIP en el tratamiento urbanístico de desarrollo"* del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*.

Que el proyecto sometido a consideración del Curador Urbano está destinado para vivienda, se encuentra en tratamiento Desarrollo razón por la cual destina el 20% de su área útil para vivienda VIP, de conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia.

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, normas complementarias y al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1011-2018-20755 de fecha 20 de marzo de 2018, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

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 aprobación al Proyecto Urbanístico General **"FIBRATOLIMA"**, **presentado** por **FABRICATO S.A.** con NIT. 890.900.308, representada legalmente por **CARLOS ALBERTO DE JESUS** con C.E. 461.004, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, para adelantar en los predios ubicados –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal –en la Calle 98 No. 9-101 Sur, Calle 98 No. 9-51 Sur, Carrera 12 Sur No. 96-101 y Carrera 12 Sur No. 97-101 en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria Nos. 350-52082, 350-140564, 350-92374 y 350-138964** y **ficha catastral 01-03-0922-0003-000, 01-03-0922-0004-000, 01-03-0922-0009-000 y 01-03-0922-0010-000**, el desarrollo de dos (2) etapas destinadas a vivienda multifamiliar de interés social prioritario (VIP) y de interés social (VIS), en un área de 44.245,01 m², distribuidos así:

PUG FIBRATOLIMA PLAN URBANISTICO GENERAL						
		DATOS	PERMITIDA (M^2)	PROPUESTA (M^2)	% A.B	% A.N.U.
1	AREA BRUTA LOTE (A.B)			44.245,01	100%	
2	AFECTACIONES			1.121,81	3%	
2.1	Afectación vía Aeropuerto			1.121,81		
3	AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)		43.123,20		97%	100%
4	TOTAL CESIONES PUBLICAS	25%	10.780,80	10.780,83		25.0%
4.1	CESIONES ZONAS VERDES OBLIGATORIAS					
	CIUDAD	10%	4.312,32	4.312,32		
4.1.1	C. Parque Ciudad 1			884,07		2.1%
4.1.2	C. Parque Ciudad 2			1.068,79		2.5%
4.1.3	C. Parque Ciudad 3			250,00		0.6%
4.1.4	C. Parque Ciudad 4			250,00		0.6%
4.1.5	C. Parque Ciudad 5			276,17		0.6%
4.1.6	C. Parque Ciudad 6			1.583,29		3.7%
	LOCAL	7%	3.018,62	3.018,62		
4.1.7	C. Parque Local 1			1.910,32		4.4%
4.1.8	C. Parque Local 2			1.108,30		2.6%
	CESION TOTAL ZONAS VERDES	17%	7.330,94	7.330,94		17.0%
4.2	CESIONES EQUIPAMIENTO OBLIGATORIAS					
	LOCAL	2%	862,46	862,46		
4.2.1	C. Equipamiento Et. 1			545,80		1.3%
4.2.1	C. Equipamiento Et. 2			316,66		0.7%
	CIUDAD	6%	2.587,39	2.587,43		
4.2.2	C. Equipamiento Et. 1			1.637,42		3.8%
4.2.2	C. Equipamiento Et. 2			950,01		2.2%
4.2.3	CESION TOTAL EQUIPAMENTO	8%	3.449,86	3.449,89		8.0%
5	AREAS A CEDER		3.062,32			7.1%
5.1	Vía Local		3.062,32			7.1%
5	SERVIDUMBRE DE TRANSITO		1.138,00			2.6%
5.2	Servidumbre de Transito		1.138,00			2.6%
6	TOTAL AREA UTIL	100%	28.142,01			65.3%
6.1	LOTE 1 VIP Obligatorio ET1	20%	5.628,40	5.628,61		13.1%
6.2	LOTE 2 ET1 VIS	22%	6.081,17			14%
6.3	LOTE 3 ET1 VIS	20%	5.695,67			13%
6.4	LOTE 4 ET2 VIS	22%	6.287,12			15%
6.5	LOTE 5 ET2 VIS	16%	4.449,44			10%

		ETAPA 1	% A.N.U.	ETAPA 2	% A.N.U.
1	AREA BRUTA LOTE (A.B)	27.290,34		16.954,67	
2	AFECTACIONES			1.121,81	
2.1	Afectación vía Aeropuerto			1.121,81	
3	AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	27.290,34	100%	15.832,86	100%
4	TOTAL CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS	6.822,57	25%	3.958,26	25%
	CIUDAD	2.729,03	10%	1.583,29	10%
4.1.1	C. Parque Ciudad 1	884,07	3%		
4.1.2	C. Parque Ciudad 2	1.068,79	4%		
4.1.3	C. Parque Ciudad 3	250,00	1%		
4.1.4	C. Parque Ciudad 4	250,00	1%		
4.1.5	C. Parque Ciudad 5	276,17	1%		
4.1.6	C. Parque Ciudad 6			1.583,29	10%
	LOCAL	1.910,32	7%	1.108,30	7%
4.1.7	C. Parque Local 1	1.910,32	7%		
4.1.8	C. Parque Local 2			1.108,30	7%

	CESION TOTAL PARQUE	**4.639,35**	**17%**	**2.691,59**	**17%**
4.2	**CESIONES EQUIPAMIENTO OBLIGATORIAS**				
	LOCAL	**545,80**	**2%**	**316.66**	**2%**
4.2.1	C. Equipamiento Et. 1	545,80	2%		
4.2.1	C. Equipamiento Et. 2			316.66	2%
	CIUDAD	**1.637,42**	**6%**	**950,01**	**6%**
4.2.2	C. Equipamiento Et. 1	1.637,42	6%		
4.2.2	C. Equipamiento Et. 2			950,01	6%
4.2.3	**CESION TOTAL EQUIPAMENTO**	**2.183,22**	**8%**	**1.266,71**	**8%**
5	**AREAS A CEDER**	**3.062,32**	**11%**		
5.1	Vía Local	3.062,32	11%		
5	**SERVIDUMBRE DE TRANSITO**			**1.138,00**	**7%**
5.2	Servidumbre de Transito			1.138,00	7%
6	**TOTAL AREA UTIL**	**17.405,45**	**64%**	**10.736,56**	**68%**
6.1	LOTE 1 VIP Obligatorio ET1	5.628,61	21%		
6.2	LOTE 2 ET1 VIS	6.081,17	22%		
6.3	LOTE 3 ET1 VIS	5.695,67	21%		
6.4	LOTE 4 ET2 VIS			6.287,12	40%
6.5	LOTE 5 ET2 VIS			4.449,44	28%

La aprobación al Proyecto Urbanístico General se realiza de conformidad con los planos elaborados por la Arquitecta GUADALUPE WILLIAMSON MONTAÑA con Matrícula Profesional No. 00000-16673.

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 urbanisticos aprobados, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Otorgar licencia a **FABRICATO S.A.** con NIT. 890.900.308, representada legalmente por **CARLOS ALBERTO DE JESUS** con C.E. 461.004, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, quien en adelante se llamara **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 en la modalidad de desarrollo de la **ETAPA 1,** destinada a vivienda multifamiliar de interés social prioritario (VIP) y de interés social (VIS), -setecientos treinta y seis (736) unidades -, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de 27.290,34 m², a desarrollar en los predios ubicados –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal –en la Calle 98 No. 9-101 Sur, Calle 98 No. 9-51 Sur, Carrera 12 Sur No. 96-101 y Carrera 12 Sur No. 97-101 en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria Nos. 350-52082, 350-140564, 350-92374 y 350-138964** y **ficha catastral 01-03-0922-0003-000, 01-03-0922-0004-000, 01-03-0922-0009-000 y 01-03-0922-0010-000**, de acuerdo con los planos del proyecto elaborado por la Arquitecta GUADALUPE WILLIAMSON MONTAÑA con Matrícula Profesional No. 00000-16673, para lo cual EL URBANIZADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas. La presente etapa está conformada de la siguiente manera:

		ETAPA 1	**% A.N.U.**
1	**AREA BRUTA LOTE (A.B)**	27.290,34	
2	**AFECTACIONES**		
2.1	Afectación vía Aeropuerto		
3	**AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)**	**27.290,34**	100%
4.1	**CESIONES PUBLICAS**	**6.822,57**	**25%**
	CIUDAD (10%)	**2.729,03**	
4.1.1	C. Parque Ciudad 1	884,07	3%
4.1.2	C. Parque Ciudad 2	1.068,79	4%
4.1.3	C. Parque Ciudad 3	250,00	1%

4.1.4	C. Parque Ciudad 4	250,00	1%
4.1.5	C. Parque Ciudad 5	276,17	1%
	LOCAL (7%)	**1.910,32**	
4.1.7	C. Parque Local 1	1.910,32	7%
4.2	**CESION TOTAL PARQUE**	**4.639,35**	**17%**
	LOCAL (2%)	**545,80**	
4.2.1	C. Equipamiento	545,80	2%
	CIUDAD (6%)	**1.637,42**	
4.2.2	C. Equipamiento	1.637,42	6%
4.2.3	**CESION TOTAL EQUIPAMENTO**	**2.183,22**	**8%**
5	**AREAS A CEDER**	**3.062,32**	**11%**
5.1	Via Local	3.062,32	11%
5	**SERVIDUMBRE DE TRANSITO**		
5.2	Servidumbre de Transito		
6	**TOTAL AREA UTIL**	**17.405,45**	**64%**
6.1	LOTE 1 VIP Obligatorio	5.628,61	21%
6.2	LOTE 2 ET1 VIS	6.081,17	22%
6.3	LOTE 3 ET1 VIS	5.695,67	21%

Parágrafo 1.- La Etapa 1 tendrá las siguientes caracteristicas:

1. Tipo: Sistema de Agrupación Vivienda Multifamiliar
2. Cesiones: 25%

C. Parque Ciudad 1	884,07 m²
C. Parque Ciudad 2	1.068,79 m²
C. Parque Ciudad 3	250,00 m²
C. Parque Ciudad 4	250,00 m²
C. Parque Ciudad 5	276,17 m²
C. Parque Local 1	1.910,32 m²
CESION TOTAL PARQUE	**4.639,35** m²
C. Equipamiento Local	545,80 m²
C. Equipamiento Ciudad	1.637,42 m²
CESION TOTAL EQUIPAMENTO	**2.183,22** m²

3. Área para vías locales: 3.062,32 m²
4. Tipo de vivienda: Multifamiliar
5. Número de lotes: 3 Unidades
6. Perfiles de vías:

Vía	Anden	Z.P.A.	Calzada Paralela	Z.P.A.	Ciclo ruta	Z.P.A.	Calzada	Separador	Calzada	Transporte Masivo	Z.P.A.	Ruta de ejercicios	Z.P.A.	Calzada Paralela	Z.P.A.	Anden	Total
Via Aeropuerto	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

Vía	Andén	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	Andén	Total
Vía Local	2.00	2.00	7.00	2.00	2.00	15.00

Parágrafo 2.- 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 3.- Los planos urbanísticos, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 4.- 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 5.- Que según lo establecido en el Artículo 33 de la Ley 1796 de 2016, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes -el cual podrá variar conforme a la norma que lo modifique-.

Parágrafo 6.- Que según lo establecido en el Artículo 33 de la Ley 1796 de 2016, el valor de venta de las viviendas de interés social prioritaria VIP, no podrá sobrepasar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes -el cual podrá variar conforme a la norma que lo modifique-.

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.- Para atender la obligación de que trata el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la presente resolución, destinará un área útil de 5.628,61m² para el desarrollo de vivienda VIP, lo cual será informado por escrito a la Secretaria de Planeación Municipal y al Curador Urbano Dos de la ciudad de Ibagué, para efectos del control del compromiso correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo único del Artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto 1077 del 2015.

Artículo 3.- La presente licencia tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo-, para lo cual, la misma deberá ser solicitada dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a su vencimiento, adjuntando comunicación del constructor responsable en la que certifique la iniciación de la obra.

Artículo 4.- El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto LUIS GUILLERMO VELEZ TRUJILLO con Matrícula Profesional No. A25101999-79143358, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables.

Artículo 5.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 -*Incorporación de áreas públicas*- 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 urbanización 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 6.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2353 de Diciembre 03 de 2015.
b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente
c) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD" a los que hace referencia la Resolución 0472 del 05 de Marzo del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituta, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
e) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
f) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.

g) 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.
h) 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
i) 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.
j) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.
k) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.
l) 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.
m) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de Diciembre de 2014.
n) 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.
o) Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
p) 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 7.- En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto 1077 del 2015, a fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

Artículo 8.- 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 URBANIZADOR se compromete a suministrar oportunamente toda la información relacionada con el desarrollo de las mismas a los profesionales designados para tal efecto.

Artículo 9.- 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; 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 10.- 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 11.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, para ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación y/o publicación correspondiente.

Artículo 12.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un medio masivo de comunicación social hablado o escrito de amplia divulgación en la ciudad de Ibagué (Art. 73 CPACA,).

Artículo 13.- 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, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los diez (10) días del mes de mayo de 2019.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 05 JUN 2019 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia integra, auténtica y gratuita de ella.

Los notificados

LUZ ANGELA QUIROGA CALDERON
C.C. 28.542.696
Apoderada

Apoderado
MONICA OCAMPO FLOREZ
C.C. 1.110.539.387
Gerente General de AVICOLA TRIPE A SAS
Colindante.

06 JUN 2019

El notificador

ZULIM ZANIR MONCADA GONZALEZ

Proyectó: Luciana Guzmán Lugo

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

Que el dia 26 JUN 2019 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 26 JUN 2019

FIRMA: 