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 VANESSA QUINTERO GUZMAN con C.C. 1.110.477.049, de conformidad con el poder otorgado por la Sociedad VISI & COMPAÑÍA S.A.S. con NIT. 900.496.481, radicó bajo el No. 73001-1-18-0724 del 28 de diciembre de 2018, solicitud de licencia para adelantar el urbanismo en la modalidad de desarrollo para vivienda multifamiliar– de interés social prioritario (VIP) y No Vis-, y comercio, con sus correspondientes áreas de cesión, a realizar en el predio ubicado en la Carrera 21 Calle 91 Lote 2 barrio Cañaveral en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 8.961,56m², matricula inmobiliaria No. 350-176483 y ficha catastral 01-08-0757-0010-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-176483 del 28 de diciembre de 2018, la Sociedad VISI & COMPAÑÍA S.A.S. con NIT. 900.496.481, representada legalmente por MARIA CLAUDIA SILVA DE VILA con C.C. 21.065.914, es la propietaria del predio ubicado en la Carrera 21 Calle 91 Lote 2 barrio Cañaveral en la ciudad de Ibagué, con un área de 8.961,56m² y ficha catastral 01-08-0757-0010-000.

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 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. 0980 del 14 de enero de 2019, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Manzana 1 A CS 2 Cañaveral I Etapa, por causal "cerrado", PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Manzana 1 A CS 6 Cañaveral I Etapa, por causal "cerrado", PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Manzana 1 A CS 7 Cañaveral I Etapa, por causal "cerrado", PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Manzana 1 A CS 5 Cañaveral I Etapa, por causal "cerrado", en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante presentó una fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada en 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 el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 19100034, entregada el 12 de febrero de 2019, en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 0805 del 27 de marzo de 2019, requirió la suspensión de los términos que tiene para atender las observaciones al proyecto hasta tanto la

Gestora Urbana, reconoce y acepte el canje de cesiones para el predio objeto de la presente, suspensión concedida mediante auto No. 73001-1-19-0145 del 27 de marzo de 2019, a partir de la fecha y por el lapso de un mes, hasta tanto se obtenga respuesta de la Gestora Urbana.

Que el solicitante, mediante escrito rádicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1110 del 26 de abril de 2019, requirió la ampliación del término de suspensión concedido mediante auto No. 73001-1-19-0145 del 27 de marzo de 2019, ampliación concedida mediante auto No. 73001-1-19-0190 del 26 de abril de 2019, por el lapso de un mes.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1396 del 24 de mayo de 2019, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-19-0230 del 28 de mayo de 2019.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 18 de junio de 2019.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 1011-2018-002166 del 22 de enero de 2019, otorgó viabilidad, para el canje de cesiones del proyecto objeto de la solicitud, debiendo dar cumplimiento a los parámetros establecidos para tal fin en las normas vigentes y demás normas que regulan la materia.

Que la Sociedad VISI & COMPAÑÍA S.A.S., presentó Resolución No. 0189 del 18 de junio de 2019, emanada de la GESTORA URBANA DE IBAGUE, en la cual se resuelve en su artículo primero reconocer y aceptar canje de cesiones de Parques y Zonas Verdes Nivel Ciudad y cesiones por Equipamiento e Infraestructura Nivel Ciudad por dinero con el solicitante, para el predio de su propiedad, ubicado en la Calle 91 No. 14-52 Avenida Ambalá, Barrio Cañaveral, Identificado con Matricula Inmobiliaria No. 350-176483 para el proyecto de Vivienda Multifamiliar, y Comercio Especial, en cuantía de 620.36 m² destinados a Parques y Zonas Verdes de nivel Ciudad; 372.21 m² destinados a Equipamiento e Infraestructura de nivel Ciudad, dinero que la entidad manifiesta recibido.

Que el solicitante presentó disponibilidad de servicios hidrosanitarios No. 061 de fecha 03 de agosto de 2017, 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 trescientos cuarenta y seis (346) apartamentos y cuatro (4) locales comerciales.

Que el solicitante, presentó certificado de factibilidad de conexión No. 077-2019 de marzo 06 de 2019, emanada de la COMPAÑÍA ENERGETICA DEL TOLIMA ENERTOLIMA S.A. E.S.P., con vigencia de un (1) año para 346 viviendas +4 locales comerciales + zonas comunes.

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 el proyecto cumple con los aislamientos, demarcados en el plano topográfico aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio 1011-2018-34322 del 30 de abril de 2018.

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. 1011-2018-34322 del 30 de abril 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 **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** al proyecto presentado por la Sociedad **VISI & COMPAÑÍA S.A.S.** con NIT. 900.496.481, por medio de su representante legal **MARIA CLAUDIA SILVA DE VILA** con C.C. 21.065.914, para el predio ubicado en la Carrera 21 Calle 91 Lote 2 barrio Cañaveral en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-176483 y ficha catastral 01-08-0757-0010-000**, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda multifamiliar –de interés social prioritario (VIP) y No Vis-, y comercio, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de lote de 8.961,56m², distribuidos así:

DESCRIPCION	Área (m²)	Área (m²)
AREA BRUTA LOTE		**8.961,56**
TOTAL ÁREA AFECTACION		**2.757,98**
Reserva Vial (Carrera 14/Calle 91)	1.353,47	
Afectación Ronda Quebrada La Arenosa	1.404,51	
AREA NETA URBANIZABLE		**6.203,58**
AREA CESIONES		**558.32**
Parques y Zonas Verdes Ciudad	434,25	
Equipamiento Local	124,07	
AREA UTIL		**5.645,26**
Área destinada a Uso Comercial		**845,26**
ÁREA ÚTIL PARA VIVIENDA		**4.800,00**
Área destinada para VIP (20% del área útil para vivienda)	960,00	
Área destinada para vivienda No Vis	3.840,00	

El proyecto se realizará de conformidad con el plano elaborado por la Arquitecta VANESSA QUINTERO GUZMAN con Matrícula Profesional No. A4862012-1110477049, **con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano, en cuanto a indicar en el cuadro de áreas, el área destinada a vivienda NO VIS, 3.840,00m²"**

Parágrafo 1.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y el plano aprobado mediante la misma, llevará el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo 2.- El plano urbanístico, hace 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.- 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 5.- 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 6.- 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 960.00m² 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 2.- Otorgar licencia a la Sociedad **VISI & COMPAÑÍA S.A.S** que en adelante se llamará **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 para lo cual EL URBANIZADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas.

Parágrafo.- La urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Sistema de Agrupación Vivienda Multifamiliar, y Comercio.
2. Cesiones: 25%
   Zonas Verdes:
   Ciudad: 620,36m² Canjeadas en dinero
   Local: 434,25 m² En terreno
   Equipamiento:
   Ciudad: 372,21 m² Canjeadas en dinero
   Local: 124,07 m² En terreno
3. Perfiles de vías:

Vía	Antejardín Norte	Andén Norte	Calzada	Separador	Calzada	Andén Sur	Total
Carrera 14 Avenida Ambala	5.00	4.50	9.00	3.00	9.00	4.50	35.00

Vía	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Andén	Calzada	Andén	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Total
Calle 91	0.70	1.20	2.90	1.20	8.00	1.20	2.90	1.20	0.70	20.00

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 la Arquitecta VANESSA QUINTERO GUZMAN con Matrícula Profesional No. A4862012-1110477049, 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.

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.

Articulo 8.- La interventoria 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 titular de la licencia o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 926 de 2010 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 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 periódico de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

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 ocho (08) días del mes de julio ~~de~~ 2019.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 17 JUL 2019 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

VANESSA QUINTERO GUZMAN
C.C. 1.110.477.049
Apoderada

El notificador

ZULIM ZANIR MONCADA GONZALEZ

Viene de Carrera 5 No. 144

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

Que el día 12 AGO 2019 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 12 AGO 2019

FIRMA: Luis Eduardo García Ramírez
Curador Urbano No 1