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 NICOLAS LASERNA SERNA con C.C. 19.277.602, en nombre propio y como representante legal de la Sociedad AGROPECUARIA LASERNA SAS con NIT. 860.031.760 y URBINCO SAS con NIT. 890.705.477, radicó bajo el No. 73001-1-21-0537 del 29 de noviembre de 2021, solicitud para la aprobación al Proyecto Urbanístico General – HACIENDA CAUCHITOS, - a realizar en los predios Lote 2, Urbinco 2, Lote 4 Andino, Lote 5 URBANA, Zona Afectación Vía Picaleña, Zona Afectación Vía Interna, Cauchitos Lote 1 y Cauchitos 2- ubicados en el sector Picaleña en la ciudad de Ibagué, el cual será desarrollado en tres (3) Etapas, destinadas a uso Residencial, -*Residencial VIS, VIP y NO VIS*-, en un área total de 333.060,64 m²; y Licencia De Urbanización en la modalidad de Desarrollo de la Etapa 1, destinada a uso Residencial (*VIP y VIS*), con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de 104.371,89m²; a realizar en la Manzana 1 Residencial VIS, Manzana 2 Lote No. 1 Residencial VIS, Super Manzana 1 Lote 1 Residencial VIP y Super Manzana 2 Lote 1 Residencial VIS, identificados con matricula inmobiliaria No. 350-221027, 350-231905, 350-279146, 350-279138, 350-221031, 350-221032, 350-221026 y 350-260857, ficha catastral 01-11-0036-0184-000, 00-01-0005-0202-000, 01-11-0036-0131-000, 01-11-0036-0083-000, 01-11-0036-0185-000, 01-11-0036-0186-000, 01-11-0036-0132-000 y 00-01-0005-1657-000.

Que de acuerdo al certificado de tradición matricula inmobiliaria No. 350-221027 del 24 de noviembre de 2021, la Sociedad URBINCO SAS con NIT. 890.705.477, es la propietaria del predio denominado Lote 2, con un área de 31.590,45 m², y ficha catastral 01-11-0036-0184-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-231905 del 24 de noviembre de 2021, Sociedad URBINCO SAS con NIT. 890.705.477, es la propietaria del predio denominado Urbinco 2, con un área de 33.900,00m², y ficha catastral 00-01-0005-0202-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-279146 del 24 de noviembre de 2021, Sociedad URBINCO SAS con NIT. 890.705.477, es la propietaria del predio denominado Lote 4 Andino, con un área de 10.632,71m², y ficha catastral 01-11-0036-0131-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-279138 del 24 de noviembre de 2021, NICOLAS LASERNA SERNA con C.C. 19.277.602, es el propietario del predio denominado Lote 5 URBANA, con un área de 97.898,00m², y ficha catastral 01-11-0036-0083-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-221031 del 24 de noviembre de 2021, Sociedad URBINCO SAS con NIT. 890.705.477, es la propietaria del predio denominado Zona Afectación Vía Picaleña, con un área de 9.901,19m², y ficha catastral 01-11-0036-0185-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-221032 del 24 de noviembre de 2021, Sociedad URBINCO SAS con NIT. 890.705.477, es la propietaria del predio denominado Zona Afectación Vía Interna, con un área de 3.306,28m², y ficha catastral 01-11-0036-0186-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-221026 del 24 de noviembre de 2021, Sociedad URBINCO SAS con NIT. 890.705.477, es la propietaria del predio denominado Lote Cauchitos Lote 1, con un área de 30.858,33m², y ficha catastral 01-11-0036-0132-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-260857 del 25 de noviembre de 2021, la Sociedad AGROPECUARIA LASERNA SAS con NIT. 860.031.760, es la propietaria del predio denominado Lote Cauchitos Lote 2, con un área de 114.973,68m², y ficha catastral 00-01-0005-1657-000.

Que NICOLAS LASERNA SERNA con C.C. 19.277.602, en nombre propio y como representante legal de la Sociedad AGROPECUARIA LASERNA SAS y URBINCO SAS, otorgó poder amplio y suficiente a PATRICIA LUCIA CAMACHO con C.C. 38.252.428, a fin de que adelante los tramites, se notifique y actué en su representación para la obtención de la licencia objeto de la solicitud.

Que el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", define el concepto de vivienda de interés social como "*aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)*".

Que el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", en su artículo 85 define "*El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90SMMLV)*".

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. 1134 del 31 de enero de 2022, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO(S), POSEEDOR(ES) O TENEDOR(ES), LT 3 A PICALEÑA, porque la comunicación fue devuelta por el correo certificado por la causal "LOTE VACIO"; PROPIETARIO(S), POSEEDOR(ES) O TENEDOR(ES), ZONA DE AISLAMIENTO RED ELECTRICA, porque la comunicación fue devuelta por el correo certificado por la causal "LOTE VACIO"; POSEEDOR(ES) O TENEDOR(ES), TRAYECTO 3 PROYECTO VIAL GIRARDOT IBAGUE CUNDINAMARCA, porque la comunicación fue devuelta por el correo certificado por la causal "LOTE VACIO"; POSEEDOR(ES) O TENEDOR(ES), CL 136 K 22 S LT 2, porque la comunicación fue devuelta por el correo certificado por la causal "LOTE VACIO"; PROPIETARIO(S), POSEEDOR(ES) O TENEDOR(ES), LT 4 PICALEÑA, porque la comunicación fue devuelta por el correo certificado por la causal "LOTE VACIO"; PROPIETARIO(S), POSEEDOR(ES) O TENEDOR(ES), LT 3 B PICALEÑA, porque la comunicación fue devuelta por el correo certificado por la causal "LOTE VACIO"; POSEEDOR(ES) O TENEDOR(ES), LT 1 PROYECTO VIAL GIRARDOT IBAGUE CUNDINAMARCA, porque la comunicación fue devuelta por el correo certificado por la causal "LOTE VACIO", 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, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 21100416, enviada por correo electrónico el 13 de diciembre de 2021.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 0122 del 20 de enero de 2022, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-22-0052 del 20 de enero de 2022.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 15 de febrero de 2022.

Que el solicitante, presentó Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios D.S.H. 029 con fecha 12 de noviembre de 2021, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede la disponibilidad de servicios para mil seiscientos ochenta y cinco (1685) apartamentos, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó Certificado de servicio de servicio de energía No. 202105048 con fecha 23 de noviembre de 2021, emanada de CELSIA., para 1.685 unidades de viviendas, con vigencia de seis (6) meses.

Que el Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 "*Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones*", en su Artículo 36 Régimen de transición, establece que: "*...Las solicitudes de licencias urbanísticas, modificaciones, prórrogas, revalidaciones, y otras actuaciones que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, así como las demás actuaciones administrativas iniciadas antes de la presente modificación continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación*".

Que de conformidad con el plano de Tratamientos U-3 del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014, el predio objeto de licenciamiento se encuentra en tratamiento de Consolidación; sin embargo, en razón al artículo 2.2.6.1.1.4 –Modif. Art.3 Decreto 2218 de 2015- numeral 1 del decreto 1077 de 2015, se observó a luz del tratamiento de desarrollo, por consiguiente, las cesiones obligatorias para la aprobación de dicho proyecto corresponden al 25% del área neta urbanizable del lote y 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 del 2015.

Que los proyectos destinados a vivienda, ubicados en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, requieren el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para vivienda interés social prioritaria 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 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 estudio de suelos presentado se ajusta a la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010.

Que revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio cumple con los aislamientos hídricos, demarcados en el plano topográfico aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio No. 65974 del 22 de octubre de 2021.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, normas complementarias y al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 65974 del 22 de octubre de 2021, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

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

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, "*Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía*", ésta sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, y para la presente solicitud, no se ha liquidado ni inscrito un efecto de plusvalía, como se puede evidenciar en los certificados de matrícula inmobiliaria de los predios, con No. 350-221027, 350-231905, 350-279146, 350-221031, 350-221032, 350-221026 y 350-260857 del 19 de abril de 2022.

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 **"HACIENDA CAUCHITOS"**, presentado por **NICOLAS LASERNA SERNA** con C.C. 19.277.602 y por las Sociedades **AGROPECUARIA LASERNA SAS** con NIT. 860.031.760 y **URBINCO SAS** con NIT. 890.705.477, representadas legalmente por **NICOLAS LASERNA SERNA** con C.C. 19.277.602, para adelantar en los predios identificados como Lote 2, Urbinco 2, Lote 4 Andino, Lote 5 URBANA, Zona Afectación Vía Picaleña, Zona Afectación Vía Interna, Cauchitos Lote 1 y Cauchitos 2- ubicados en el sector Picaleña en la ciudad de Ibagué, identificados con **matricula inmobiliaria No. 350-221027, 350-231905, 350-279146, 350-279138, 350-221031, 350-221032, 350-221026 y 350-260857, ficha catastral 01-11-0036-0184-000, 00-01-0005-0202-000, 01-11-0036-0131-000, 01-11-0036-0083-000, 01-11-0036-0185-000, 01-11-0036-0186-000, 01-11-0036-0132-000 y 00-01-0005-1657-000**, el desarrollo de tres (3) etapas destinadas a uso Residencial, *-Residencial VIS, VIP y NO VIS-*, en un área total de 333.060,64 m²; distribuidos así:

Áreas Generales Proyecto Urbanístico General			PUG SUELO URBANO TOTAL			
			m²	%		
1.	Área Bruta		333,060.64	100%		
2.	Cargas Generales Totales		51,145.58	15.36%		
2.1	Reservas Viales Totales		14,637.68	4.39%		
2.1.1	Av. Picaleña		16.60	0.005%		
2.1.1.1	Av. Picaleña – GL 1		3.79	0.00%		
2.1.1.2	Av. Picaleña – GL 2		12.81	0.00%		
2.1.2	Calle 145		7,449.36	2.24%		
2.1.1.3	Calle 145 – GL 1		3,294.12	0.99%		
2.1.1.4	Calle 145 – GL 2		4,146.26	1.24%		
2.1.1.5	Calle 145 – GL 3		8.98	0.00%		
2.1.3	Av. La Arboleda		6,522.71	1.96%		
2.1.4	Calle 136 (Servidumbre)		649.01	0.19%		
2.2	Afectaciones ambientales Totales		36,507.89	10.96%		
2.2.1	Afectación por elemento de EEP		23,561.58	7.07%		
2.2.1.1	Ronda Quebrada la Honda		23,561.58	7.07%		
2.2.2	Afectación por Canales Total		12,946.31	3.89%		
2.2.2.1	Canal - Globo 1		1,269.69	0.38%		
2.2.2.2	Canal - Globo 2		1,684.51	0.51%		
2.2.2.3	Canal - Globo 3		2,355.59	0.71%		
2.2.2.4	Canal - Globo 4		5,238.49	1.57%		
2.2.2.5	Canal - Globo 5		1,922.67	0.58%		
2.2.2.6	Canal - Globo 6		475.37	0.14%		
3	Área Neta Urbanizable		281,915.07	84.64%		
			Exigido		Propuesto	
			m²	%	m²	%
4	Cargas Locales Totales		70,478.77	25.00%	117,228.11	41.58%
4.1	Cesiones exigidas totales (Parques y Equipamientos)		70,478.77	25.00%	71,132.80	25.23%
4.2	Zonas Verdes		47,925.56	17.00%	48,500.13	17.20%
4.2.1	Ciudad		28,191.51	10.00%	28,198.39	10.00%
4.2.1.1	PA	Parque No.2 - Globo 1			6,047.00	2.14%
4.2.1.2	AL	Alameda No.2			848.32	0.30%

4.2.1.3	AL	Alameda No.3 Globo 1A			202.37	0.07%
4.2.1.4	PA	Parque No.2 - Globo 2			1,457.01	0.52%
4.2.1.5	PA	Parque No.2 - Globo 3			10,062.39	3.57%
4.2.1.6	PA	Parque No.4 - Globo 2			1,980.15	0.70%
4.2.1.7	PA	Parque No.4 - Globo 5,			2,637.88	0.94%
4.2.1.8	PA	Parque No.4 - Globo 5.1			10.78	0.00%
4.2.1.9	PA	Parque No.4 - Globo 5.2			45.71	0.02%
4.2.1.10	AL	Alameda No.3 Globo 2			3,853.53	1.37%
4.2.1.11	AL	Alameda No. 4			1,053.26	0.37%
4.2.3	**Local**		**19,734.05**	**7.00%**	**20,301.74**	**7.20%**
4.2.3.1	PA	Parque No. 1			1,979.66	0.70%
4.2.3.2	PA	Parque No.5			2,552.05	0.91%
4.2.3.3	AL	Alameda No.3 Globo 1B			436.67	0.15%
4.2.3.4	PA	Parque No.3 - Globo 1			660.03	0.23%
4.2.3.5	PA	Parque No.3 - Globo 2			8,754.08	3.11%
4.2.3.6	PA	Parque No.4 - Globo 1			1,946.79	0.69%
4.2.3.7	AL	Alameda No.1			367.56	0.13%
4.2.3.8	PA	Parque No.4 - Globo 2.2			547.90	0.19%
4.2.3.9	PA	Parque No.4 - Globo 3			1,991.57	0.71%
4.2.3.10	PA	Parque No.4 - Globo 5.3			33.01	0.01%
4.2.3.11	PA	Parque No.4 - Globo 6			1,032.42	0.37%
4.3	**Equipamiento Público**		**m²**	**%**	**m²**	**%**
4.3.1	**Total**		**22,553.21**	**8.00%**	**22,632.68**	**8.03%**
4.3.1.1	MZ	Manzana 2 - Lote No.2			5,678.15	2.01%
4.3.1.2	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 7			6,409.94	2.27%
4.3.1.3	SMZ	Super Manzana 2 - Lote 3			10,544.59	3.74%
4.3.2	**Ciudad**		**16,914.90**	**6.00%**	**16,974.51**	**6.02%**
4.3.3	**Local**		**5,638.30**	**2.00%**	**5,658.17**	**2.01%**

4.4	**Vías Locales**	**Propuesto**	
	Sin % Mínimo Exigido	**m²**	**%**
4.4.1	**Total**	**46,095.31**	**16.35%**
4.4.1.1	Vía Local ET No.1	10,832.80	3.84%
4.4.1.2	Sobre Ancho Av. La Arboleda	885.45	0.31%
4.4.1.3	Vía Local ET. No.2 - Globo 1	2,886.36	1.02%
4.4.1.4	Vía Local ET. No.2 - Globo 2	242.48	0.09%
4.4.1.5	Vía Local ET. No.2 - Globo 3	17,609.85	6.25%
4.4.1.6	Vía Local ET. No.2 - Globo 4	3,713.05	1.32%
4.4.1.7	Vía Local ET. No.2 - Globo 5	201.30	0.07%
4.4.1.8	Vía Local ET. No.2 - Globo 6	402.93	0.14%
4.4.1.9	Vía Local ET. No.3	9,321.09	3.31%

		m²	**%**
5	**Total Área Útil**	**164,686.95**	**58.42%**
5.1	MZ	Manzana 1 - Residencial VIS	11,294.71	4.01%
5.2	MZ	Manzana 2 - Lote No.1 Residencial VIS	8,891.87	3.15%
5.3	MZ	Manzana 3 - Lote No.1 Residencial VIP	10,454.64	3.71%
5.4	MZ	Manzana 3 - Lote No.2 Residencial NO VIS	11,067.49	3.93%
5.5	MZ	Manzana 4 - Residencial NO VIS	6,964.62	2.47%
5.6	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 1 - Residencial VIP	8,306.28	2.95%
5.7	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 2 - Residencial VIP	14,206.77	5.04%
5.8	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 3 - Residencial NO VIS	14,636.41	5.19%
5.9	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 4 - Residencial NO VIS	10,441.24	3.70%
5.10	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 5 - Residencial NO VIS	14,868.44	5.27%
5.11	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 6 - Residencial NO VIS	5,442.77	1.93%
5.12	SMZ	Super Manzana 2 - Lote 1 - Residencial VIS	13,021.55	4.62%
5.13	SMZ	Super Manzana 2 - Lote 2 - Residencial NO VIS	15,759.24	5.59%
5.14	SMZ	Super Manzana 2 - Lote 4 - Residencial NO VIS	19,330.93	6.86%

6	**Exigencia Suelo VIP**		**Exigido**		**Propuesto**	
			m²	**%**	**m²**	**%**
6.1	20% Sobre área útil residencial		32,937.39	20.00%	32,967.69	20.02%

	Áreas Generales Proyecto Urbanístico General	ETAPA No.1 TOTAL		ETAPA No.2 TOTAL		ETAPA No.3 TOTAL	
		m²	%	m²	%	m²	%
1.	Área Bruta	104,371.89	31.34%	137,685.33	41.34%	91,003.43	27.32%
2.	Cargas Generales Totales	33,395.01	32.00%	5,956.80	4.33%	11,791.77	12.96%
2.1	Reservas Viales Totales	9,833.43	9.42%	649.01	0.47%	4,155.24	4.57%
2.1.1	Av. Picaleña	16.60	0.05%	0.00	0.00%	-	0.00%
2.1.1.1	Av. Picaleña – GL 1	3.79	0.004%	-	0.00%	-	0.00%
2.1.1.2	Av. Picaleña – GL 2	12.81	0.01%	-	0.00%	-	0.00%
2.1.2	Calle 145	3,294.12	3.16%	-	0.00%	4,155.24	4.57%
2.1.1.3	Calle 145 – GL 1	3,294.12	3.16%	-	0.00%	-	0.00%
2.1.1.4	Calle 145 – GL 2	-	0.00%	-	0.00%	4,146.26	0.00%
2.1.1.5	Calle 145 – GL 3	-	0.00%	-	0.00%	8.98	0.01%
2.1.3	Av. La Arboleda	6,522.71	6.25%	-	0.00%	-	0.00%
2.1.4	Calle 136 (Servidumbre)	-	0.00%	649.01	0.47%	-	0.00%
2.2	Afectaciones ambientales Totales	23,561.58	22.57%	5,309.79	3.86%	7,636.53	8.39%
2.2.1	Afectación por elemento de EEP	23,561.58	22.57%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2.2.1.1	Ronda Quebrada la Honda	23,561.58	22.57%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2.2.2	Afectación por Canales Total	0.00	0.00%	5,309.79	3.86%	7,636.53	8.39%
2.2.2.1	Canal - Globo 1	0.00	0.00%	1,269.69	0.92%	0.00	0.00%
2.2.2.2	Canal - Globo 2	0.00	0.00%	1,684.51	1.22%	0.00	0.00%
2.2.2.3	Canal - Globo 3	0.00	0.00%	2,355.59	1.71%	0.00	0.00%
2.2.2.4	Canal - Globo 4	0.00	0.00%	0.00	0.00%	5,238.49	5.76%
2.2.2.5	Canal - Globo 5	0.00	0.00%	0.00	0.00%	1,922.67	2.11%
2.2.2.6	Canal - Globo 6	0.00	0.00%	0.00	0.00%	475.37	0.52%
	Área Neta Urbanizable	70,976.88	68.00%	131,726.53	95.67%	79,211.66	87.04%

			Exigido		Propuesto		Exigido		Propuesto		Exigido		Propuesto	
			m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%
	Cargas Locales Totales		17,744.22	25.00%	29,462.47	41.51%	32,931.63	25.00%	60,828.58	46.18%	19,802.91	25.00%	28,937.08	34.01%
4.1	Cesiones exigidas totales (Parques y Equipamientos)		17,744.22	25.00%	17,744.22	25.00%	32,931.63	25.00%	35,772.59	27.15%	19,802.91	25.00%	17,615.99	22.24%
4.2	Zonas Verdes		12,066.07	17.00%	12,066.07	17.00%	22,393.51	17.00%	25,228.00	19.15%	13,465.98	17.00%	11,206.05	14.15%
4.2.1	Ciudad		7,097.69	10.00%	7,097.69	10.00%	13,172.65	10.00%	13,499.55	10.25%	7,921.17	10.00%	7,601.15	9.60%
4.2.1.1	PA	Parque No.2 - Globo 1			6,047.00	8.52%			0.00	0.00%			0.00	0.00%
4.2.1.2	AL	Alameda No.2			848.32	1.20%			0.00	0.00%			0.00	0.00%
4.2.1.3	AL	Alameda No.3 Globo 1A			202.37	0.29%			0.00	0.00%			0.00	0.00%
4.2.1.4	PA	Parque No.2 - Globo 2			0.00	0.00%			1,457.01	1.11%			0.00	0.00%
4.2.1.5	PA	Parque No.2 - Globo 3			0.00	0.00%			10,062.39	7.64%			0.00	0.00%
4.2.1.6	PA	Parque No.4 - Globo 2			0.00	0.00%			1,980.15	1.50%			0.00	0.00%
4.2.1.7	PA	Parque No.4 - Globo 5			0.00	0.00%			0.00	0.00%			2,637.88	3.33%
4.2.1.8	PA	Parque No.4 - Globo 5.1			0.00	0.00%			0.00	0.00%			10.78	0.01%
4.2.1.9	PA	Parque No.4 - Globo 5.2			0.00	0.00%			0.00	0.00%			45.71	0.06%
4.2.1.10	AL	Alameda No.3 Globo 2			0.00	0.00%			0.00	0.00%			3,853.53	4.86%
4.2.1.11	AL	Alameda No. 4			0.00	0.00%			0.00	0.00%			1,053.26	1.33%
4.2.3	Local		4,968.38	7.00%	4,968.38	7.00%	9,220.86	7.00%	11,728.46	8.90%	5,544.82	7.00%	3,604.90	4.55%
4.2.3.1	PA	Parque No. 1			1,979.66	2.79%			0.00	0.00%			0.00	0.00%
4.2.3.2	PA	Parque No.5			2,552.05	3.60%			0.00	0.00%			0.00	0.00%
4.2.3.3	AL	Alameda No.3 Globo 1B			436.67	0.62%			0.00	0.00%			0.00	0.00%
4.2.3.4	PA	Parque No.3 - Globo 1			0.00	0.00%			660.03	0.50%			0.00	0.00%
4.2.3.5	PA	Parque No.3 - Globo 2			0.00	0.00%			8,754.08	6.65%			0.00	0.00%
4.2.3.6	PA	Parque No.4 - Globo 1			0.00	0.00%			1,946.79	1.48%			0.00	0.00%
4.2.3.7	AL	Alameda No.1			0.00	0.00%			367.56	0.28%			0.00	0.00%
4.2.3.8	PA	Parque No.4 - Globo 2.2			0.00	0.00%			0.00	0.00%			547.90	0.69%
4.2.3.9	PA	Parque No.4 - Globo 3			0.00	0.00%			0.00	0.00%			1,991.57	2.51%
4.2.3.10	PA	Parque No.4 - Globo 5.3			0.00	0.00%			0.00	0.00%			33.01	0.04%
4.2.3.11	PA	Parque No.4 - Globo 6			0.00	0.00%			0.00	0.00%			1,032.42	1.30%
4.3	Equipamiento Público		5,678.15	8.00%	5,678.15	8.00%	10,538.12	8.00%	10,544.59	8.00%	6,336.93	8.00%	6,409.94	8.09%
4.3.1	Total		5,678.15	8.00%	5,678.15	8.00%	10,538.12	8.00%	10,544.59	8.00%	6,336.93	8.00%	6,409.94	8.09%
4.3.1.1	MZ	Manzana 2 - Lote No.2	-	-	5,678.15	8.00%	-	-	-	0.00%			-	0.00%
4.3.1.2	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 7	-	-	-	0.00%	-	-	-	0.00%			6,409.94	8.09%
4.3.1.3	SMZ	Super Manzana 2 - Lote 3	-	-	-	0.00%	-	-	10,544.59	8.00%			-	0.00%
4.3.2	Ciudad		4,258.61	6.00%	4,258.61	6.00%	7,903.59	6.00%	7,908.44	6.00%	4,752.70	6.00%	4,807.45	6.07%
4.3.3	Local		1,419.54	2.00%	1,419.54	2.00%	2,634.53	2.00%	2,636.15	2.00%	1,584.23	2.00%	1,602.48	2.02%
4.4	Vías Locales Sin % Mínimo Exigido		Propuesto m²		Propuesto %		Propuesto m²		Propuesto %		Propuesto m²		Propuesto %	
4.4.1	Total		11,718.25		16.51%		25,055.97		19.02%		9,321.09		11.77%	
4.4.1.1	Vía Local ET No.1		10,832.80		15.26%		-		0.00%		-		0.00%	
4.4.1.2	Sobre Ancho Av. La Arboleda		885.45		1.25%		-		0.00%		-		0.00%	
4.4.1.3	Vía Local ET. No.2 - Globo 1		-		0.00%		2,886.36		2.19%		-		0.00%	
4.4.1.4	Vía Local ET. No.2 - Globo 2		-		0.00%		242.48		0.18%		-		0.00%	

4.4.1.5	Vía Local ET. No.2 - Globo 3		-	0.00%		17,609.85	13.37%		-	0.00%		
4.4.1.6	Vía Local ET. No.2 - Globo 4		-	0.00%		3,713.05	2.82%		-	0.00%		
4.4.1.7	Vía Local ET. No.2 - Globo 5		-	0.00%		201.30	0.15%		-	0.00%		
4.4.1.8	Vía Local ET. No.2 - Globo 6		-	0.00%		402.93	0.31%		-	0.00%		
4.4.1.9	Vía Local ET. No.3		-	0.00%		-	0.00%		9,321.09	11.77%		
			m²	%		m²	%		m²	%		
	Total Área Útil		41,514.41	58.49%		70,897.97	53.82%		52,274.58	65.99%		
5.1	MZ	Manzana 1 - Residencial VIS	11,294.71	15.91%		-	0.00%		-	0.00%		
5.2	MZ	Manzana 2 - Lote No.1 Residencial VIS	8,891.87	12.53%		-	0.00%		-	0.00%		
5.3	MZ	Manzana 3 - Lote No.1 Residencial VIP	-	0.00%		-	0.00%		10,454.64	13.20%		
5.4	MZ	Manzana 3 - Lote No.2 Residencial NO VIS	-	0.00%		-	0.00%		11,067.49	13.97%		
5.5	MZ	Manzana 4 - Residencial NO VIS	-	0.00%		6,964.62	5.29%		-	0.00%		
5.6	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 1 - Residencial VIP	8,306.28	11.70%		-	0.00%		-	0.00%		
5.7	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 2 - Residencial VIP	-	0.00%		14,206.77	10.79%		-	0.00%		
5.8	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 3 - Residencial NO VIS	-	0.00%		14,636.41	11.11%		-	0.00%		
5.9	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 4 - Residencial NO VIS	-	0.00%		-	0.00%		10,441.24	13.18%		
5.10	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 5 - Residencial NO VIS	-	0.00%		-	0.00%		14,868.44	18.77%		
5.11	SMZ	Super Manzana 1 - Lote 6 - Residencial NO VIS	-	0.00%		-	0.00%		5,442.77	6.87%		
5.12	SMZ	Super Manzana 2 - Lote 1 - Residencial VIS	13,021.55	18.35%		-	0.00%		-	0.00%		
5.13	SMZ	Super Manzana 2 - Lote 2 - Residencial NO VIS	-	0.00%		15,759.24	11.96%		-	0.00%		
5.14	SMZ	Super Manzana 2 - Lote 4 - Residencial NO VIS	-	0.00%		19,330.93	14.68%		-	0.00%		
			Exigido		Propuesto		Exigido		Propuesto		Exigido		Propuesto	
	Exigencia Suelo VIP		m²	%	m2	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%
6.1	20% Sobre área útil residencial		8,302.88	20.00%	8,306.28	20.01%	14,179.59	20.00%	14,206.77	20.04%	10,454.92	20.00%	10,454.64	20.00%

La aprobación al Proyecto Urbanístico General se realiza de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto JAIRO IVAN BOLAÑOS RAMIREZ, con Matrícula Profesional No. A25071999-79856168.

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 urbanísticos aprobados, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Otorgar licencia a **NICOLAS LASERNA SERNA** con C.C. 19.277.602 y a las Sociedades **AGROPECUARIA LASERNA SAS** con NIT. 860.031.760 y **URBINCO SAS** con NIT. 890.705.477, representadas legalmente por **NICOLAS LASERNA SERNA** con C.C. 19.277.602, quienes en adelante se llamaran **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**, *-Manzana 1 Residencial VIS, Manzana 2 Lote No. 1 Residencial VIS, Super Manzana 1 Lote 1 Residencial VIP y Super Manzana 2 Lote 1 Residencial VIS-* destinada a vivienda multifamiliar de interés social prioritario (VIP) y de interés social (VIS), *-mil seiscientos ochenta y cinco (1.685) unidades-*, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de 104.371,89m²; a desarrollar en los predios identificados como Lote 5 URBANA, Cauchitos Lote 1, Lote 2, Zona Afectación Vía Picaleña, Zona Afectación Vía Interna y Cauchitos 2; identificados con **matricula inmobiliaria No. 350-279138, 350-221026, 350-221027, 350-221031, 350-221032 y 350-260857 y ficha catastral 01-11-0036-0083-000, 01-11-0036-0132-000, 01-11-0036-0184-000, 01-11-0036-0185-000, 01-11-0036-0186-000 y 00-01-0005-1657-000**; 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 Etapa 1, está conformada de la siguiente manera:

	ETAPA No.1	TOTAL	
		m²	%
1.	Área Bruta	104,371.89	31.34%
2.	Cargas Generales Totales	33,395.01	32.00%
2.1	Reservas Viales Totales	9,833.43	9.42%
2.1.1	Av. Picaleña	16.60	0.05%
2.1.1.1	Av. Picaleña – GL 1	3.79	0.004%
2.1.1.2	Av. Picaleña – GL 2	12.81	0.01%
2.1.2	Calle 145	3,294.12	3.16%

2.1.1.3	Calle 145 – GL 1			3,294.12	3.16%	
2.1.3	**Av. La Arboleda**			**6,522.71**	**6.25%**	
2.2	**Afectaciones ambientales Totales**			**23,561.58**	**22.57%**	
2.2.1	**Afectación por elemento de EEP**			**23,561.58**	**22.57%**	
2.2.1.1	Ronda Quebrada la Honda			23,561.58	22.57%	
2.2.2	**Afectación por Canales Total**			**0.00**	**0.00%**	
3.	**Área Neta Urbanizable**			**70,976.88**	**68.00%**	
			Exigido		**Propuesto**	
			m²	**m²**	**m²**	**%**
4.	**Cargas Locales Totales**		**17,744.22**	**25.00%**	**29,462.47**	**41.51%**
4.1	**Cesiones exigidas totales (Parques y Equipamientos)**		**17,744.22**	**25.00%**	**17,744.22**	**25.00%**
4.2	**Zonas Verdes**		**12,066.07**	**17.00%**	**12,066.07**	**17.00%**
4.2.1	**Ciudad**		**7,097.69**	**10.00%**	**7,097.69**	**10.00%**
4.2.1.1	**PA**	Parque No.2 - Globo 1			6,047.00	8.52%
4.2.1.2	**AL**	Alameda No.2			848.32	1.20%
4.2.1.3	**AL**	Alameda No.3 Globo 1A	-		202.37	0.29%
4.2.3	**Local**		**4,968.38**	**7.00%**	**4,968.38**	**7.00%**
4.2.3.1	**PA**	Parque No. 1			1,979.66	2.79%
4.2.3.2	**PA**	Parque No.5			2,552.05	3.60%
4.2.3.3	**AL**	Alameda No.3 Globo 1B			436.67	0.62%
4.3	**Equipamiento Público**		**5,678.15**	**8.00%**	**5,678.15**	**8.00%**
4.3.1	**Total**		**5,678.15**	**8.00%**	**5,678.15**	**8.00%**
4.3.1.1	**MZ**	Manzana 2 - Lote No.2	-	-	5,678.15	8.00%
4.3.2	**Ciudad**		**4,258.61**	**6.00%**	**4,258.61**	**6.00%**
4.3.3	**Local**		**1,419.54**	**2.00%**	**1,419.54**	**2.00%**
4.4	**Vías Locales**				**Propuesto**	
	Sin % Mínimo Exigido				**m²**	**%**
4.4.1	**Total**				**11,718.25**	**16.51%**
4.4.1.1	Vía Local ET No.1				10,832.80	15.26%
4.4.1.2	Sobre Ancho Av. La Arboleda				885.45	1.25%
5.					**m²**	**%**
	Total Área Útil				**41,514.41**	**58.49%**
5.1	**MZ**	Manzana 1 - Residencial VIS			11,294.71	15.91%
5.2	**MZ**	Manzana 2 - Lote No.1 Residencial VIS			8,891.87	12.53%
5.3	**SMZ**	Super Manzana 1 - Lote 1 - Residencial VIP			8,306.28	11.70%
5.4	**SMZ**	Super Manzana 2 - Lote 1 - Residencial VIS			13,021.55	18.35%
6			**Exigido**		**Propuesto**	
	Exigencia Suelo VIP		**m²**	**%**	**m2**	**%**
6.1	20% Sobre área útil residencial		8,302.88	20.00%	8,306.28	20.01%

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto JAIRO IVAN BOLAÑOS RAMIREZ, con Matrícula Profesional No. A25071999-79856168 y estudio de suelos del Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matrícula Profesional No. 25202-20489.

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

1. Tipo: Residencial VIS y VIP.
2. Índices de Edificabilidad: -Artículo 300 del Decreto 0823 del 2014-.
    - **Sistema de Loteo Individual**
        Multifamiliar ocupación: 0.60
        Construcción básica: 3.30
        Construcción máximo: Libre

- **Sistema de Agrupación**

Indice de ocupación:

El índice de ocupación máximo sobre el área útil se dará en función de la altura efectivamente aprobada:
Para 3 pisos: 0.6
Para 4 y más pisos: 0.5

Índice de Construcción:

Se establece los siguientes índices de construcción sobre área útil en función de los diferentes tipos de actividad en tratamiento de desarrollo:
Vivienda: Índice Básico: 3.3
Índice Máximo: libre

3. Cesiones: 25%

Descripción	m²
Zonas Verdes (17%)	**12,066.07**
Ciudad	**7,097.69**
Parque No.2 - Globo 1	6,047.00
Alameda No.2	848.32
Alameda No.3 Globo 1A	202.37
Local	**4,968.38**
Parque No. 1	1,979.66
Parque No.5	2,552.05
Alameda No.3 Globo 1B	436.67
Equipamiento Público (8%)	**5,678.15**
Manzana 2 - Lote No.2	5,678.15
Ciudad	**4,258.61**
Local	**1,419.54**

4. Tipo de vivienda: Multifamiliar
5. Perfiles de vías:

Vía	Antejardín	Andén.	Z.P.A.	Calzada	Separador	Calzada	Z.P.A.	Andén	Antejardín
Avenida Picaleña	4.00	2.50	9.50	10.00	8.00	10.00	9.50	2.50	4.00
	16.00						16.00		
	60.00								

Vía	Z.P.A.	Andén	Calzada	Andén	Z.P.A.	Berma	Calzada	Separador Central	Calzada	Berma	Z.P.A.	Andén	Calzada	Andén	Z.P.A.
Calle 145 Vía Nacional	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														

Vía	Andén	Z.P.A.	Calzada	Separador	Calzada	Z.P.A.	Andén
Avenida Arboleda	1.50	1.50	7.00	3.00	7.00	1.50	1.50
	23.00						

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 y estudio de suelos, 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 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMMLV).

Parágrafo 6.- Que según lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

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.- Los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad, índices de ocupación, de construcción máximos y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción en los predios resultantes de la urbanización, corresponderán a las disposiciones urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable a esta licencia.

Parágrafo 9.- Para atender la obligación de que trata el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, los titulares de la presente resolución, destinará un área útil de 8,306.28m² para el desarrollo de vivienda VIP, y se ubicara en la Super Manzana 1 Lote 1 Residencial 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-, la misma deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, solicitud que deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador responsable.

Artículo 4.- El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será la Ingeniera Civil PAULA ANGELICA GOMEZ GIRALDO con Matrícula Profesional No. 17202-086002, 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, así mismo 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

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".
q) Que el constructor responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

Artículo 7.- El titular y/o urbanizador de la presente licencia y/o de las licencias de construcción que se adelanten en áreas o predios útiles generados como resultado del proceso de urbanismo, deberán dar cumplimiento –en lo que resulte aplicable- a los dispuesto en el decreto municipal No. 1055 del 18 de octubre de 2019 "Por la cual se adopta la actualización de la Estructura Ecológica Principal Urbana del Municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones" y en concordancia con el decreto municipal No. 1124 del 18 de noviembre de 2019 "*Por el cual se reglamentan los criterios de Construcción Sostenible en el Municipio de Ibagué*"

Artículo 8.-. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto 1077 del 2015, con el 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 9.- La supervisión y/o interventoría técnica de las obras a las que está obligado el urbanizador a construir respecto a las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado y el recibo de esta infraestructura, estará a cargo del prestador del servicio, según lo dispone el artículo 2.3.1.2.4. del decreto 1077 de 2015. En lo relacionado con las obras de urbanismo, le corresponderá a la Dirección de Espacio Público y Control urbano entidad y/o dependencia municipal que haga sus veces en razón a lo dispuesto en el decreto municipal 1000-0377 del 17 de mayo de 2017.

Artículo 10.- 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 11.- 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 12.- 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 13.- 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 14.- 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, 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.

Artículo 15.- Comunicar a la Secretaría de Hacienda Municipal, lo relacionado con la posible participación en plusvalía generada por el proyecto motivo del presente acto administrativo y la no exigibilidad de la cancelación de misma como requisito previo para la expedición de la presente Licencia de Construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, para que la Administración Municipal, proceda de conformidad a registrar, liquidar y exigir el pago de dicha participación.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veinte (20) días del mes de abril de 2022.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha _____ 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 **El notificador**

NICOLAS LASERNA SERNA
C.C. 19.277.602
Representante Legal Sociedad AGROPECUARIA LASERNA SAS
Y de la Sociedad URBINCO SAS

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador – Curaduria Urbana Uno de Ibagué

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

Que el día 31 MAY 2022 **quedó ejecutoriado el presente acto administrativo**

Dada en Ibagué, a los 31 MAY 2022

FIRMA: _____

Curaduría Urbana Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 4 DEL DECRETO 491 DEL 28 DE MARZO DEL 2020, EL DIA 11 DE MAYO DE 2022 MEDIANTE CORREO ELECTRONICO ENVIADO A: NICOLAS LASERNA SERNA – AGROPECUARIA LASERNA SAS y URBINCO SAS
EN CONSTANCIA FIRMA

_____

CARGO: Sustanciador