RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0480

Curaduría Urbana Uno

(Septiembre 30 de 2022)

Por la cual se concede una licencia de parcelación y se da Aprobación de Planos para Propiedad Horizontal

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 la Sociedad RFP CONSTRUCTORES SAS con NIT. 900.896.331, por medio de su representante legal suplente AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ con C.C. 51.579.519, radicó bajo el No. 73001-1-21-0430 del 22 de septiembre de 2021, solicitud de licencia para adelantar la Parcelación Agroturística Santa Lucia destinada a comercio y/o servicios con sus correspondientes áreas de cesión, en un área bruta de lote de 641.939,00m², incluida solicitud de Visto Bueno de planos para la declaratoria destinación a propiedad horizontal; a realizar en los predios identificados como El Porvenir, La Maria, El Rodeo, Mi Dominio, El Porvenir, Santa Lucia, Santa Lucia B, ubicados en la vereda Santa Lucia en el Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-3978, 350-3478, 350-142403, 350-44523, 350-167890, 350-3477 y 350-103387 y ficha catastral 00-04-0014-0036-000, 00-04-0014-0037-000, 00-04-0014-0044-000, 00-04-0014-0031-000, 00-04-0014-0035-000, 00-04-0014-0029-000 y 00-04-0014-0034-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 23 de septiembre de 2021.

Que la Sociedad RFP CONSTRUCTORES SAS con NIT. 900.896.331, por medio de su representante legal suplente AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ con C.C. 51.579.519, mediante Escritura Pública No. 909 del 25 de junio de 2021, de la Notaria Quinta del circulo de Ibagué, confirió PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a ALEJANDRA GUERRERO FAJARDO con C.C. 1.110.493.214, para que en nombre y representación de la sociedad asuma su personería en todos los actos y negocios jurídicos.

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. 21100354, enviada por correo electrónico el 10 de noviembre de 2021.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2671 del 24 de diciembre de 2021, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-21-0563 del 24 de diciembre de 2021.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 0075 del 14 de enero de 2022, requirió la suspensión de sus términos para presentar las observaciones del proyecto, en razón a que realizó solicitud ante la asociación de suscriptores del acueducto y alcantarillado de la urbanización MODELIA – ACUAMODELIA ESP, para la disponibilidad de acueducto y alcantarillado, suspensión concedida mediante auto No. 73001-1-22-0031 del 14 de enero de 2022, la cual fue ampliada –a petición del solicitante mediante oficio radicado No. 0340 del 14 de febrero de 2022- mediante auto No. 73001-1-22-0092 del 14 febrero de 2022.

Que el solicitante mediante radicado No. 0684 el día 14 de marzo de 2022, presentó disponibilidad de prestación de servicios hidrosanitario de fecha 10 de marzo de 2022, expedida por la empresa AGUA NUEVA SAS ESP, reiniciándose los términos con que cuenta el solicitante para presentar las observaciones al proyecto.

Que el solicitante, presentó disponibilidad de prestación de servicios hidrosanitario de fecha 10 de marzo de 2022, expedida por la empresa AGUA NUEVA SAS ESP, para 303 unidades del proyecto denominado Parcelación Agroturística Santa Lucia, con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó Certificado de factibilidad de conexión de energía eléctrica de fecha 03 de enero de 2022 emanada de CELSIA S.A. E.S.P., para 580 lotes del Proyecto Agroturístico SANTA LUCIA, con vigencia de seis (6) meses.

Que el solicitante mediante radicado No. 0695 el día 15 de marzo de 2022, presentó las correcciones al proyecto.

Que el Curador Uno de Ibagué, mediante auto No. 73001-1-22-0263 del 02 de mayo de 2022 en virtud de lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo con que cuenta para resolver la solicitud de parcelación y aprobación de planos de propiedad horizontal, es decir hasta el dos (02) de junio de 2022.

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 lo establecido en el artículo 428 –Cesiones públicas obligatorias gratuitas en desarrollos por parcelación, con destinos a usos residenciales, institucionales, recreacionales, comerciales y de servicios e industriales-, del Decreto 1000-0823 del 23 de Diciembre de 2014, "*Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*", las cesiones públicas obligatorias para el predio corresponden al 12% del área neta del predio, distribuidas en 6% destinada a equipamientos y el 6% destinada a zonas verdes.

Que día 31 de mayo de 2022 se emitió acto administrativo de trámite al que alude el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015, en donde se considera viable el proyecto presentado a su consideración.

Que el 02 de junio de 2022 el Tribunal Administrativo de Tolima expidió sentencia de segunda instancia dentro del medio de control de Nulidad Simple, con radicado N° 73001-33-33-004-2015-00430-01, presentada por la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA contra el Municipio de Ibagué, -fallo judicial cuyo término de ejecutoria venció el 15 de junio de 2022, fecha en la cual cobro firmeza, en donde declara la nulidad del parágrafo 3° del artículo 120 y del inciso final del artículo 266, y la nulidad total de los artículos 241, 401, 402, 403, 411, 428 y 438 del Decreto 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, por haberse proferidos con infracción de las normas en que debían haberse fundado.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué teniendo en cuenta lo dispuesto por el despacho judicial, mediante resolución No. 73001-1-22-0398 del 16 de agosto de 2022, negó la licencia solicitada por la Sociedad RFP CONSTRUCTORES SAS, para adelantar la Parcelación del predio destinado a comercio y/o servicios con sus correspondientes áreas de cesión y la aprobación de planos para la declaratoria destinación a propiedad horizontal, en los predios identificados como El Porvenir, La María, El Rodeo, Mi Dominio, El Porvenir, Santa Lucia, Santa Lucia B, ubicados en la vereda Santa Lucia en el Municipio de Ibagué, incluida solicitud de Visto Bueno de planos para la declaratoria destinación a propiedad horizontal, predios identificados con matricula inmobiliaria No. 350-3978, 350-3478, 350-142403, 350-44523, 350-167890, 350-3477 y 350-103387 y ficha catastral 00-04-0014-0036-000, 00-04-0014-0037-000, 00-04-

0014-0044-000, 00-04-0014-0031-000, 00-04-0014-0035-000, 00-04-0014-0029-000 y 00-04-0014-0034-000, acto administrativo notificado el día 23 de agosto de 2022.

Que mediante escrito radicado bajo el No. 2212907 del 31 de agosto de 2022, OBDUBER CORREA HERRRA obrando en calidad de apoderado de la Sociedad RFP CONSTRUCTORES SAS, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación a la resolución 73001-1-22-0398 del 16 de agosto de 2022.

Que mediante escrito radicado bajo el No. 2212920 del 01 de septiembre de 2022, OBDUBER CORREA HERRRA obrando en calidad de apoderado de la Sociedad RFP CONSTRUCTORES SAS, aclara que por error de digitación se indicó que interponía recurso de reposición y en subsidio de apelación, cuando únicamente se interpone APELACION en contra de la resolución 73001-1-22-0398 del 16 de agosto de 2022.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante oficio No. 22102482 del 05 de septiembre de 2022, radicado bajo el No. 2022-062629 del 06 de septiembre de 2022, remitió a la Secretaría de Planeación Municipal para los fines pertinentes, copia simple del expediente atinente a la solicitud de licencia que concluyo con la resolución No. 73001-1-22-0398 del 16 de agosto de 2022 y del recurso de apelación.

Que mediante radicado No. 2213359 del 30 de septiembre de 2022, la Secretaría de Planeación remitió resolución No. 1671 del 19 de septiembre de 2022 *"Por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación"*, la cual en su artículo primero resuelve "*CONCEDER el recurso de apelación solicitado por la sociedad RFP CONSTRUCTORES SAS con NIT 900.896.331 por medio de su apoderado OBDUBER CORREA HERRERA, abogado con tarjeta Profesional No. 111.819 del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.241.186 de Pitalito. Y como consecuencia de ello REVOCAR en su totalidad la Resolución número 73001-1-22-0398 de fecha 16 de agosto de 2022 por medio de la cual se niega una licencia,* ***Y EN SU LUGAR DISPONER QUE SE CONCEDA LA LICENCIA...***". *Negrillas y mayúsculas fuera de texto.*

Que virtud de lo dispuesto por la Secretaría de Planeación Municipal -en calidad de superior jerárquico- a través de la citada resolución, en donde indica que en virtud de los elementos jurídicos expuestos tales como el principio de la Seguridad Jurídica, los efectos de la nulidad y sus efectos que no son retroactivos, los fenómenos de la aplicación de la ley en el tiempo, y la viabilidad técnica y jurídica expedida por el Curador Urbano Uno ante el trámite de la radicación 73001-1-21-0430, y atendiendo que las actuaciones y viabilidad técnica y jurídica acaecieron de manera previa a la entrada en firmeza de la sentencia de segunda instancia del Tribunal Administrativo del Tolima, dentro del medio de control de nulidad simple, con radicado no. 73001-33-33-004 2015-00430-01, no había lugar a negar la solicitud de licencia aludida.

Que una vez aclarado jurídicamente por parte de la citada secretaría el motivo que origino la expedición de la resolución No. 73001-1-22-0398 del 16 de agosto de 2022, se procedió a realizar las actuaciones pertinentes en aras de conceder la licencia de parcelación y aprobación de planos de propiedad horizontal.

Que en virtud de lo establecido en el artículo 3 de la ley 1437 de 2011, se realizó análisis pertinente a la documentación que reposa dentro del expediente que corresponde a la solicitud radicada No. 73001-1-21-0430 del 22 de septiembre de 2021.

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 resolución y/o oficio No. 1210-76680 del 06 de diciembre de 2021 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que los planos de Propiedad Horizontal presentados se ajustán a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y por tanto es viable otorgar visto bueno a los mismos, para ser sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Que en virtud de lo anterior, en cumplimiento al ordenamiento jurídico y según lo dispuesto en la resolución No. 1671 del 19 de septiembre de 2022 *"Por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación"* en donde dispone de forma expresa conceder la licencia, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar **LICENCIA DE PARCELACION** a los predios identificados como El Porvenir, La María, El Rodeo, Mi Dominio, El Porvenir, Santa Lucia, Santa Lucia B, ubicados en la vereda Santa Lucia en el Municipio de Ibagué, identificados con **matricula inmobiliaria No. 350-3978, 350-3478, 350-142403, 350-44523, 350-167890, 350-3477 y 350-103387 y ficha catastral 00-04-0014-0036-000, 00-04-0014-0037-000, 00-04-0014-0044-000, 00-04-0014-0031-000, 00-04-0014-0035-000, 00-04-0014-0029-000 y 00-04-0014-0034-000**, propiedad de la Sociedad **RFP CONSTRUCTORES SAS** con NIT. 900.896.331, para adelantar el desarrollo del proyecto "Parcelación Agroturística Santa Lucía" destinado a comercio y/o servicios con sus correspondientes áreas de cesión, en un área bruta de lote de 641.939,00 m², distribuidas así:

CUADRO DE AREAS PARCELACION AGROTURISTICA STA LUCIA -CHUCUNI		
DESCRIPCION		**AREA(m²)**
AREA BRUTA DEL LOTE		**641.939,00**
Total Reservas		**293.710,62**
Reserva Vial - Vía Rural	38.932,92	
Reserva Ambiental – Aislamiento Hídrico	97.626,75	
Reserva Ronda hídrica - Canales		
Reserva pendiente 20%	157.150,95	
AREA NETA PARCELABLE		**348.228,38**
CESIONES (12%)		
	NORMA (m²)	**PROYECTO (m²)**
Equipamiento Público (6%)	20.893,703	20.893,703
Zonas Verdes (6%)	20.893,703	20.893,703
Total (12%)	**41.787,41**	**41.787,41**
Area Útil		**306.440,97**
VIA LOCAL ACCESO		
Vías internas (6%)		20.893,70
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
Área equipamiento privado Acceso Art. 429 decreto 0823 2014 - 5% AU	15.322,05	21.032,50
LOTES UTILES		**264.514,77**
Parcelas Agroturística		**242.656,00**
Áreas futuro desarrollo		**21.858,77**
Indice de Ocupación (30%)	104.468,51	
Indice de Ocupación (25%)	85.664,18	
Área ocupada parcelación (25%)	85.664,18	
Indice de Construcción (0,3 / Área Bruta)	192.581,70	
300 Unidades en proyecto, densidad propuesta de la parcelación de 4,67 unidades /HA.		

Parqueaderos privados	714
Parqueaderos de visitantes	300

Nota 1: Para el cálculo de parqueaderos se tomara en cuenta lo siguiente:

- Las unidades 1 y 303 contaran con 59 parqueaderos privados cada uno y las unidades restantes de a 2 parqueaderos privados para un total de 714 parqueaderos privados.
- Todas las unidades contaran con un parqueadero visitante para un total de 300 parqueaderos de visitantes.

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto JUAN GABRIEL TRIANA CORTES con Matrícula Profesional No. A25182004-5828943.

Parágrafo 1.- 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 2.- 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 3.- 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 parcelación, corresponderán a las disposiciones urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable a esta licencia.

Artículo 2.- Autorizar a la Sociedad **RFP CONSTRUCTORES SAS,** que en adelante se llamarán **EL PARCELADOR** para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la construcción de las obras de parcelación para lo cual, EL PARCELADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas.

Parágrafo.- La parcelación tendrá las siguientes características:

1. Tipo: comercio y/o servicios.
2. Cesiones: 12%
   Equipamiento: 20.893,703 m²
   Zonas Verdes: 20.893,703 m²
3. Número de lotes: 300 Unidades destinadas a uso comercio y/o servicios
4. Perfiles de vías:
5.

Vía	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A	TOTAL
Sección vial Transversal interveredal o de tercer orden vía Ibagué - Chucuni	12.00	6.00	12.00	30.00

Vía	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	TOTAL
Sección vial Rural	3.00	6.00	3.00	12.0

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 queden en firme el acto administrativo-, para lo cual, la misma deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del parcelador responsable.

Artículo 4.- El parcelador responsable de la ejecución de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil JUAN DAVID CORDOBA REINA con Matrícula Profesional No. 70202-316242, quien deberá responder porque éstas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables.

Artículo 5.- El titular y/o parcelador de la presente licencia, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 -*Incorporación de áreas públicas*- y 2.2.6.1.4.7 -*Entrega material de las áreas de cesión*- del Decreto

1077 de 2015, en el sentido de registrar la escritura pública de constitución de la parcelación ante la Oficina de Instrumentos Públicos 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 (numeral 17 artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decr. 1077 de 2015), 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".

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

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

Artículo 9.- 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 10.- Remitir a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, copia de la licencia urbanística generadora de espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, "Por el cual se define el procedimiento de transferencia de dominio y entrega física de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas de espacio público", a fin de que se puedan implementar acciones de seguimiento preventivo frente a eventuales actividades de venta, ejecución de obras e intervención o construcción de los predios, sin el lleno de los requisitos legales.

Artículo 11.- Aprobar los planos presentados por la Sociedad **RFP CONSTRUCTORES SAS** con NIT. 900.896.331, por medio de su representante legal suplente **AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ** con C.C. 51.579.519, para someter al **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, el proyecto denominado "Parcelación AGROTURISTICA SANTA LUCIA", el cual está conformado por **trescientas (300) parcelas Agroturística**, con un área bruta de 641.939,00m², un área de ocupación de 79.354,43m², un área privada de 185.160,34m², para un área lotes útiles de 264.514,77m²; en los predios identificados como El Porvenir, La María, El Rodeo, Mi Dominio, El Porvenir, Santa Lucia, Santa Lucia B, ubicados en la vereda Santa Lucia en el Municipio de Ibagué, identificados con **matricula inmobiliaria No. 350-3978, 350-3478, 350-142403, 350-44523, 350-167890, 350-3477 y 350-103387 y ficha catastral 00-04-0014-0036-000, 00-04-0014-0037-000, 00-04-0014-0044-000, 00-04-0014-0031-000, 00-04-0014-0035-000, 00-04-0014-0029-000 y 00-04-0014-0034-000.**

Parágrafo 1.- El siguiente cuadro muestra las áreas comunes y privadas del proyecto, para su constitución en Propiedad Horizontal:

NO PARCELA	AREA OCUPACION	AREA LIBRE M²				AREA PARCELA (TOTAL OCUPADO + TOTAL LIBRE)
		PRIVADA	COMUN		TOTAL	
			ESENCIAL	NO ESENCIAL		
1	4,937.016	11,519.70	0	0	11,519.70	16,456.72
2	210.30	490.70	0	0	490.70	701.00

3	210.00	490.00	0	0	490.00	700.00
4	210.00	490.00	0	0	490.00	700.00
5	210.00	490.00	0	0	490.00	700.00
6	202.20	471.80	0	0	471.80	674.00
7	210.00	490.00	0	0	490.00	700.00
8	199.80	466.20	0	0	466.20	666.00
9	198.60	463.40	0	0	463.40	662.00
10	197.70	461.30	0	0	461.30	659.00
11	220.20	513.80	0	0	513.80	734.00
12	209.70	489.30	0	0	489.30	699.00
13	210.00	490.00	0	0	490.00	700.00
14	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
15	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
16	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
17	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
18	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
19	260.40	607.60	0	0	607.60	868.00
20	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
21	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
22	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
23	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
24	275.70	643.30	0	0	643.30	919.00
25	257.10	599.90	0	0	599.90	857.00
26	285.30	665.70	0	0	665.70	951.00
27	239.70	559.30	0	0	559.30	799.00
28	243.90	569.10	0	0	569.10	813.00
29	243.30	567.70	0	0	567.70	811.00
30	239.70	559.30	0	0	559.30	799.00
31	236.70	552.30	0	0	552.30	789.00
32	238.20	555.80	0	0	555.80	794.00
33	239.70	559.30	0	0	559.30	799.00
34	239.40	558.60	0	0	558.60	798.00
35	239.70	559.30	0	0	559.30	799.00
36	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
37	271.50	633.50	0	0	633.50	905.00
38	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
39	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
40	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
41	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
42	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
43	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
44	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
45	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
46	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
47	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
48	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
49	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
50	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
51	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
52	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
53	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
54	274.50	640.50	0	0	640.50	915.00
55	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
56	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
57	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
58	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
59	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
60	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
61	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00

62	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
63	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
64	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
65	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
66	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
67	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
68	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
69	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
70	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
71	234.60	547.40	0	0	547.40	782.00
72	239.10	557.90	0	0	557.90	797.00
73	247.50	577.50	0	0	577.50	825.00
74	247.80	578.20	0	0	578.20	826.00
75	246.30	574.70	0	0	574.70	821.00
76	241.50	563.50	0	0	563.50	805.00
77	211.50	493.50	0	0	493.50	705.00
78	222.90	520.10	0	0	520.10	743.00
79	245.70	573.30	0	0	573.30	819.00
80	244.50	570.50	0	0	570.50	815.00
81	243.60	568.40	0	0	568.40	812.00
82	242.10	564.90	0	0	564.90	807.00
83	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
84	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
85	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
86	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
87	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
88	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
89	240.60	561.40	0	0	561.40	802.00
90	240.60	561.40	0	0	561.40	802.00
91	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
92	240.60	561.40	0	0	561.40	802.00
93	253.80	592.20	0	0	592.20	846.00
94	303.30	707.70	0	0	707.70	1,011.00
95	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
96	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
97	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
98	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
99	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
100	241.20	562.80	0	0	562.80	804.00
101	265.50	619.50	0	0	619.50	885.00
102	323.70	755.30	0	0	755.30	1,079.00
103	260.70	608.30	0	0	608.30	869.00
104	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
105	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
106	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
107	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
108	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
109	241.20	562.80	0	0	562.80	804.00
110	241.20	562.80	0	0	562.80	804.00
111	241.20	562.80	0	0	562.80	804.00
112	240.60	561.40	0	0	561.40	802.00
113	244.20	569.80	0	0	569.80	814.00
114	243.60	568.40	0	0	568.40	812.00
115	241.20	562.80	0	0	562.80	804.00
116	239.40	558.60	0	0	558.60	798.00
117	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
118	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
119	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
120	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00

121	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
122	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
123	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
124	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
125	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
126	294.00	686.00	0	0	686.00	980.00
127	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
128	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
129	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
130	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
131	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
132	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
133	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
134	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
135	293.70	685.30	0	0	685.30	979.00
136	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
137	239.40	558.60	0	0	558.60	798.00
138	304.80	711.20	0	0	711.20	1,016.00
139	233.40	544.60	0	0	544.60	778.00
140	235.20	548.80	0	0	548.80	784.00
141	237.00	553.00	0	0	553.00	790.00
142	238.80	557.20	0	0	557.20	796.00
143	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
144	241.20	562.80	0	0	562.80	804.00
145	241.20	562.80	0	0	562.80	804.00
146	242.70	566.30	0	0	566.30	809.00
147	244.80	571.20	0	0	571.20	816.00
148	245.70	573.30	0	0	573.30	819.00
149	246.30	574.70	0	0	574.70	821.00
150	245.40	572.60	0	0	572.60	818.00
151	243.60	568.40	0	0	568.40	812.00
152	242.40	565.60	0	0	565.60	808.00
153	259.50	605.50	0	0	605.50	865.00
154	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
155	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
156	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
157	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
158	342.60	799.40	0	0	799.40	1,142.00
159	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
160	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
161	211.20	492.80	0	0	492.80	704.00
162	272.70	636.30	0	0	636.30	909.00
163	251.70	587.30	0	0	587.30	839.00
164	248.40	579.60	0	0	579.60	828.00
165	230.40	537.60	0	0	537.60	768.00
166	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
167	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
168	278.40	649.60	0	0	649.60	928.00
169	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
170	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
171	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
172	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
173	270.30	630.70	0	0	630.70	901.00
174	292.20	681.80	0	0	681.80	974.00
175	281.10	655.90	0	0	655.90	937.00
176	323.70	755.30	0	0	755.30	1,079.00
177	336.30	784.70	0	0	784.70	1,121.00

178	287.40	670.60	0	0	670.60	958.00
179	293.70	685.30	0	0	685.30	979.00
180	252.30	588.70	0	0	588.70	841.00
181	258.60	603.40	0	0	603.40	862.00
182	252.60	589.40	0	0	589.40	842.00
183	252.60	589.40	0	0	589.40	842.00
184	254.40	593.60	0	0	593.60	848.00
185	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
186	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
187	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
188	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
189	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
190	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
191	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
192	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
193	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
194	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
196	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
197	241.50	563.50	0	0	563.50	805.00
198	241.50	563.50	0	0	563.50	805.00
199	240.60	561.40	0	0	561.40	802.00
200	298.50	696.50	0	0	696.50	995.00
202	333.60	778.40	0	0	778.40	1,112.00
203	215.10	501.90	0	0	501.90	717.00
204	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
205	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
206	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
207	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
208	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
209	241.50	563.50	0	0	563.50	805.00
210	241.50	563.50	0	0	563.50	805.00
211	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
212	241.20	562.80	0	0	562.80	804.00
213	241.50	563.50	0	0	563.50	805.00
214	241.20	562.80	0	0	562.80	804.00
215	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
216	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
217	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
218	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
219	240.30	560.70	0	0	560.70	801.00
220	405.60	946.40	0	0	946.40	1,352.00
221	237.30	553.70	0	0	553.70	791.00
222	239.10	557.90	0	0	557.90	797.00
223	240.90	562.10	0	0	562.10	803.00
224	242.70	566.30	0	0	566.30	809.00
225	243.90	569.10	0	0	569.10	813.00
226	255.00	595.00	0	0	595.00	850.00
227	237.90	555.10	0	0	555.10	793.00
228	243.90	569.10	0	0	569.10	813.00
229	253.80	592.20	0	0	592.20	846.00
230	257.10	599.90	0	0	599.90	857.00
231	262.80	613.20	0	0	613.20	876.00
232	256.80	599.20	0	0	599.20	856.00
233	242.10	564.90	0	0	564.90	807.00
234	251.40	586.60	0	0	586.60	838.00
235	246.30	574.70	0	0	574.70	821.00
236	245.10	571.90	0	0	571.90	817.00
237	294.90	688.10	0	0	688.10	983.00

238	299.70	699.30	0	0	699.30	999.00
239	219.30	511.70	0	0	511.70	731.00
240	228.00	532.00	0	0	532.00	760.00
241	213.00	497.00	0	0	497.00	710.00
242	212.10	494.90	0	0	494.90	707.00
243	179.40	418.60	0	0	418.60	598.00
244	189.30	441.70	0	0	441.70	631.00
245	189.60	442.40	0	0	442.40	632.00
246	209.40	488.60	0	0	488.60	698.00
247	211.20	492.80	0	0	492.80	704.00
248	210.30	490.70	0	0	490.70	701.00
249	210.30	490.70	0	0	490.70	701.00
250	210.30	490.70	0	0	490.70	701.00
251	221.70	517.30	0	0	517.30	739.00
252	230.10	536.90	0	0	536.90	767.00
253	242.70	566.30	0	0	566.30	809.00
254	245.40	572.60	0	0	572.60	818.00
255	249.60	582.40	0	0	582.40	832.00
256	247.50	577.50	0	0	577.50	825.00
257	237.00	553.00	0	0	553.00	790.00
258	190.60	444.50	0	0	444.50	635.00
259	227.40	530.60	0	0	530.60	758.00
260	338.40	789.60	0	0	789.60	1,128.00
261	241.20	562.80	0	0	562.80	804.00
262	426.90	996.10	0	0	996.10	1,423.00
263	261.60	610.40	0	0	610.40	872.00
264	267.90	625.10	0	0	625.10	893.00
265	236.40	551.60	0	0	551.60	788.00
266	205.20	478.80	0	0	478.80	684.00
267	227.40	530.60	0	0	530.60	758.00
268	213.90	499.10	0	0	499.10	713.00
269	198.00	462.00	0	0	462.00	660.00
270	211.50	493.50	0	0	493.50	705.00
271	210.90	492.10	0	0	492.10	703.00
272	210.30	490.70	0	0	490.70	701.00
273	210.00	490.00	0	0	490.00	700.00
274	209.40	488.60	0	0	488.60	698.00
275	216.00	504.00	0	0	504.00	720.00
276	186.00	434.00	0	0	434.00	620.00
277	188.10	438.90	0	0	438.90	627.00
278	272.70	636.30	0	0	636.30	909.00
279	224.70	524.30	0	0	524.30	749.00
280	181.80	424.20	0	0	424.20	606.00
281	265.80	620.20	0	0	620.20	886.00
282	320.10	746.90	0	0	746.90	1,067.00
283	288.30	672.70	0	0	672.70	961.00
284	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
285	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
286	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
287	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
288	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
289	364.50	850.50	0	0	850.50	1,215.00
290	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
291	240.00	560.00	0	0	560.00	800.00
293	300.60	701.40	0	0	701.40	1,002.00
294	239.40	558.60	0	0	558.60	798.00

295	265.50	619.50	0	0	619.50	885.00
296	196.20	457.80	0	0	457.80	654.00
297	247.20	576.80	0	0	576.80	824.00
298	257.40	600.60	0	0	600.60	858.00
299	225.30	525.70	0	0	525.70	751.00
300	294.30	686.70	0	0	686.70	981.00
301	290.10	676.90	0	0	676.90	967.00
302	246.90	576.10	0	0	576.10	823.00
303	1,620.615	3,781.44	0	0	3,781.44	5,402.06
SUB TOTAL	79,354.43				185,160.34	264,514.77

Vías	0.00	0.00	20,893.703	0	20,893.70	20,893.70
Equipamiento Privado	6,309.75	0.00	14,722.75	0	14,722.75	21,032.50
SUB TOTAL	85,664.18					306,440.97

Área Reserva PEND 20%	0.00	0.00		157,150.95	157,150.95	157,150.95
TOTAL	85,664.18					463,591.92

Nota 1: Los lotes 195, 201 y 292 fueron eliminados y no se incluyen dentro del consecutivo de la numeración de los lotes.

Artículo 12.- 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.

Artículo 13.- Los planos aprobados –parcelación y arquitectónicos-, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 14.- 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 15.- 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. 73 CPACA).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los treinta (30) días del mes de septiembre de 2022.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 07 OCT 2022 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

AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ
C.C. 51.579.519
Representante legal suplente Sociedad RFP CONSTRUCTORES SAS

El notificador

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador-Curaduría Urbana Uno de Ibagué

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

Que el día 16 DIC 2022 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 16 DIC 2022

FIRMA: _____

