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 MARIA VICTORIA VILA MEJIA con C.C. 28.531.011, radicó bajo el No. 73001-1-24-0333 del 16 de septiembre de 2024, solicitud de licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Urbana para el predio LAS TECAS ubicado en el sector El Vergel del municipio de Ibagué, con un área de 35.000,00m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-41770 y ficha catastral 00-04-0040-0605-000, para dividirlo en dos (2) lotes -*Lote A Zona Rural, con un área de 31.135,67m² y Lote B Zona Urbana, con un área de 3.864,33m²*-; Licencia de Parcelación destinada a uso Institucional Educación Ambiental con sus correspondientes áreas de cesión, en un área de *31.135,67m²*; Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total de la edificación existente, en un área de 25.00m², Obra Nueva para edificación destinada a uso Institucional Educación Ambiental, con un área total a construir de 655,69m² y Cerramiento en una longitud de 369,77ml, a realizar en el predio identificado como Lote A Zona Rural -*resultante de la subdivisión planteada*-

Que en vista que el predio y/o inmueble objeto del trámite, está localizado en suelo rural no suburbano, no aplica la remisión de citación a vecinos colindantes de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 1 -Modif. Art. 1 Res. 1025 de 2021- de la resolución 0462 de 2017.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2414121 del 23 de septiembre de 2024, y 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. 24103788, enviada por correo electrónico el 04 de octubre de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2415017 del 20 de noviembre de 2024, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-24-0566 del 20 de noviembre de 2024, es decir hasta el 11 de diciembre de 2024.

Que el solicitante mediante escrito radicado bajo el No. 2415270 del 05 de diciembre de 2024, renuncia a los términos con que cuenta para presentar la totalidad de las correcciones enunciadas en el acta de observaciones.

Que el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Artículo 9, del Decreto 1783 de 2021-, define la subdivisión urbana como *"la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente decreto, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:*

> *a. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.*

b. Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen".
c) Se pretenda dividir el área urbanizable no urbanizada de un predio urbano, del área clasificada como suelo de protección ambiental o de aquellas que se encuentren afectadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, dentro del mismo predio".

Que la solicitud cumple con lo establecido en el Artículo 297 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014, -POT- considerando que la subdivisión planteada consiste en dividir la parte del predio que está ubicada en suelo urbano de la parte que se localiza en suelo de expansión urbana o en suelo rural, lo cual coincide con la salvedad establecida en el numeral 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015– Modificado por el Artículo 9, del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021.

Que en virtud de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 3 –Modif. Res. 1025 de 2021 de la Resolución 0462 de 2017, el titular de la solicitud acopió certificado de disponibilidad de prestación de servicio hidrosanitario – acueducto agua potable y alcantarillado, de fecha 10 de octubre de 2024, para una única parcela, con vigencia de dos (2) años, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado para Proyectos Industriales, Turísticos, Comerciales y de Servicios de la Zona Rural del Tolima "ACUARUTOL ESP," –empresa debidamente registrada en el Sistema Único de Información de Servicios Públicos Domiciliarios.

Que hace parte integral de la certificación antes indicada, documento técnico de servicios públicos elaborado por ACUARUTOL ESP, en donde se sustenta la forma en la cual se prestaran los servicios públicos domiciliarios de agua potable de consumo para el proyecto y del sistema de tratamiento de aguas residuales del proyecto y sistema de recolección de aguas lluvias, describiendo todas las acciones, gestiones, obras y demás actividades que realizara el titular de esta licencia en compañía de la citada empresa de servicios públicos, tendientes a garantizar la prestación de los citados servicios.

Que hace parte integral de la certificación antes indicada, documento técnico de servicios públicos elaborado por ACUARUTOL ESP, en donde se sustenta la forma en la cual se prestaran los servicios públicos domiciliarios de agua potable de consumo para el proyecto, y del sistema de tratamiento de aguas residuales del proyecto y sistema de recolección de aguas lluvias, describiendo todas las acciones, gestiones, obras y demás actividades que realizara el titular de esta licencia en compañía de la citada empresa de servicios públicos, tendientes a garantizar la prestación de los citados servicios.

Que el artículo 402A – *USOS DEL SUELO EN LA ZONA DE MITIGACIÓN Y SUS CONDICIONES* - del Acuerdo 012 del 2022, "*Por el cual se adicionan unos artículos al Decreto No. 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, en virtud del cual se adoptó la revisión y ajuste del plan de ordenamiento del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*", establece:

"Articulo 402 A.- USOS DEL SUELO EN LA ZONA DE MITIGACION Y SUS CONDICIONES.

Uso principal	*Restauración y conservación ambiental. En esta área se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la asociación vegetal o reforestaciones, preferiblemente con especias nativas y con fines de protección, investigación y educación ambiental.*
Uso Prohibido	*Parcelación para vivienda permanente y piscícola*
Uso Condicionado	*Explotaciones agrícolas, Equipamientos e Institucional*
Condiciones de uso en la zona de mitigación	
No podrá establecerse nuevas industrias ni explotaciones agropecuarias a gran escala; las que actualmente existen deberán presentar los respectivos estudios ante la autoridad ambiental competente, en caso de no cumplir no podrán continuar allí".	

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 402A – *USOS DEL SUELO EN LA ZONA DE MITIGACIÓN Y SUS CONDICIONES* - del Acuerdo 012 del 2022, "*Por el cual se adicionan unos artículos al Decreto No. 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, en virtud del cual se adoptó la revisión y ajuste del plan de ordenamiento del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*", el uso institucional de educación ambiental proyectado corresponde al uso principal.

Que la solicitante anexó Documento Técnico de Soporte -DTS- para el proyecto PARCELACIÓN INSTITUCIONAL-EDUCACIÓN AMBIENTAL LAS TECAS, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 428 A –*Cesiones públicas obligatorias gratuitas en Desarrollos por parcelación, con destino a usos Residenciales, institucionales, recreacionales, comerciales y De servicios e industriales-* del Acuerdo 012 del 2022, "*Por el cual se adicionan unos artículos al Decreto No. 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, en virtud del cual se adoptó la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*", las cesiones públicas obligatorias para el predio corresponden al 15% del área neta parcelable, distribuidas en 6% destinada a zonas verdes y el 9% destinada a equipamiento comunal público.

Que el constructor responsable del proyecto manifiesta que la construcción objeto del presente trámite cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en la norma RETIE, dando cumplimiento a la Resolución No. 40117 del 02 de abril de 2024, emanada del Ministerio de Minas y Energía.

Que el Ingeniero Civil JAIME VELEZ CORTES con Matricula Profesional No. 5962, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Diseño Estructural de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Y en consecuencia asume la responsabilidad referente al DISEÑO ESTRUCTURAL y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del diseño.

Que el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza media por remoción en masa, en virtud de lo cual la solicitante presentó estudio de estabilidad de la amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, en donde concluye: *"...El predio se encuentra según el plano R5 en zona de amenaza media por remoción en masa, pero reporta factores de seguridad mayores a los establecidos en la norma NSR-10 lo que indica que las fuerzas actuantes son menores a las resistentes y que el sistema está en equilibrio, por ende, la amenaza es baja...*
...No se necesitan obras de mitigación ya que, en las zonas demarcadas con amenaza media por remoción en masa, el comportamiento de estabilidad es de zona de amenaza baja por remoción en masa.
No se requiere obras adicionales para estabilizar los taludes ya que todos los análisis demuestran valores de FS superiores a los requeridos por la NSR-10".

Que el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el ESTUDIO de AMENAZA Y RIESGO, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano No. 1, ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

Que el Ingeniero Civil DUBAN ALEXIS OSPINA PERDOMO con Matricula Profesional No. 70202-220238, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que el proyecto *"fue estudiado, revisado y cumple con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en los siguientes aspectos:*

1. *Avaluó de cargas utilizado.*
2. *Definición de los parámetros de diseño sísmico.*
3. *Procedimiento de análisis estructural empleado.*
4. *Verificación de derivas y deflexiones verticales de la estructura.*
5. *Procedimientos de diseño de los miembros estructurales.*
6. *Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.*
7. *Revisión Planos Estructurales.*
8. *Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción.*
9. *Seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico.*

En conclusión, el proyecto cumple a cabalidad con la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, el Reglamento NSR-10 y la Resolución No. 0017 de 2017.

Así mismo declaro que no me encuentro sujeto en alguna de las incompatibilidades establecidas en el Art. 14 de la Ley 1796 de 2016".

Que la Ingeniera Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matricula Profesional No. 70202-393373, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Estudio Geotécnico de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y que asume la responsabilidad referente al ESTUDIO GEOTECNICO O DE SUELOS y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano, ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

Que en el diseño estructural de la edificación el profesional responsable se ciñe a las exigencias de la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010 y a las recomendaciones respectivas del estudio de suelos.

Que el estudio de mitigación presentado se ajusta a la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010.

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, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

Que revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, se observa que el predio objeto del presente trámite cumple los aislamientos demarcados en el plano topográfico aprobado mediante resolución y/o oficio No. 1210-59969 del 07 de septiembre de 2023, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

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, -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias -Acuerdo 009 de 2002 y Acuerdo 0012 del 2022 y al plano topográfico aprobado mediante resolución No. 1210-59969 del 07 de septiembre de 2023 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257748532 cancelada en el Banco Davivienda el día 28 de diciembre de 2024, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente a la obra nueva de 655.69m² en estrato 6.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257748534 cancelada en el Banco Davivienda el día 28 de diciembre de 2024, por concepto de pago del Impuesto de Delineación Urbana correspondiente al cerramiento de 369.77m en estrato 6.

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 Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Urbana** a **MARIA VICTORIA VILA MEJIA** con C.C. 28.531.011, para dividir el predio LAS TECAS ubicado en el sector El Vergel del municipio de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-41770 y ficha catastral 00-04-0040-0605-000**, con un área 35.000,00m², en DOS (2) lotes, así:

LOTE	ÁREA (m²)
Lote A Zona Rural	31.135,67
Lote B Zona Urbana	3.864,33
TOTAL	**35.000,00**

Parágrafo 1.- El plazo otorgado para adelantar la subdivisión de que trata el artículo 1 de la presente resolución, será de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refiere los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Articulo 27.

Parágrafo 2. - La presente licencia no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni conlleva el reconocimiento de ninguna edificación que exista en el predio.

Artículo 2.- Otorgar **LICENCIA DE PARCELACION** al proyecto presentado por **MARIA VICTORIA VILA MEJIA** con C.C. 28.531.011, para el predio identificado como Lote A Zona Rural *-resultante de la subdivisión aprobada en el artículo 1-*, ubicado en el sector El Vergel del municipio de Ibagué, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a uso Institucional de Educación Ambiental, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área bruta de lote de 31.135,67m², distribuidas así:

CUADRO DE AREAS GENERAL			
DESCRIPCION			**ÁREA(m²)**
ÁREA BRUTA LOTE A			**31.135,67**
RESERVA VIAL -VÍA		6.735,30	
RESERVA AMBIENTAL – AISLAMIENTO HIDRICO (Caño con agua – caño seco)		1.783,92	
RESERVA AMBIENTAL – ÁREA BOSCOSAS		15.735,21	
ÁREA TOTAL DE RESERVAS			**24.254,43**
AREA NETA PARCELABLE			**6.881,24**
CESIONES (15%)			
DESCRIPCION	**%**	**NORMA (m²)**	**PROYECTO (m²)**
EQUIPAMIENTO PUBLICO			
Equipamiento Público 1 (Pendiente 5%)	9%	619,31	837,05
CESIONES ZONAS VERDES			

Cesión Zonas Verdes 1 (Pendiente 5%)		6%	412,87	592,42
TOTAL CESIONES		**15%**	**1.032,18**	**1.429,47**
ÁREA ÚTIL				**5.451,77**
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		**%**	**NORMA (m²)**	**PROYECTO (m²)**
Equipamiento Comunal Privado (Acceso) Art. 429 Dec. 0823 del 2014 5% AU		5%	272,59	494,97
ÁREA OCUPADA PARCELACIÓN				**639,28**
LOTES ÚTILES 1:	**%**			**ÁREA (m²)**
Área Parcela 1				5.451,77
Índice de Ocupación Permitido	30%			1.635,531
Índice de Ocupación Propuesto	11.73%			639,28

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto JUAN GABRIEL TRIANA CORTES con Matrícula Profesional No. A25182004-5828943 y estudio de amenaza y riesgo realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735.

Parágrafo 1.- El titular de la presente licencia en coordinación con la empresa de servicios públicos deberá adelantar los trámites y/o gestiones necesarias ante las autoridades competentes, para el cumplimiento de las actividades descritas en el documento Técnico anexo con la solicitud, tendientes a garantizar la prestación del servicio del agua potable y saneamiento básico para el proyecto de parcelación objeto de aprobación.

Parágrafo 2.- 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 el predio resultante de la parcelación, corresponderá a las disposiciones urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable a esta licencia.

Parágrafo 3.- El titular de la presente licencia se obliga a acoger de manera integral lo dispuesto en el estudio de amenaza y riesgo realizado por el Ingeniero Civil GONZALO AVENDAÑO PRIETO con Matricula Profesional No. 25202-27735.

Parágrafo 4.- El titular de la presente licencia incurrirá en las sanciones urbanísticas a que haya lugar conforme a lo señalado en el literal A, B, C y D del Artículo 135 - *Comportamientos contrarios a la integridad urbanística* - Ley 1801 de 29 de Julio de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia".

Artículo 3.- Autorizar a **MARIA VICTORIA VILA MEJIA,** 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 ejecución 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 1. - La parcelación tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Institucional de Educación Ambiental
2. Cesiones: 15%

   Equipamiento Público: 837,05m² -en terreno-
   Zonas Verdes: 592,42m² -en terreno-
3. Número de parcelas: 1 parcela
4. Perfiles de vías:

Vía	Antejardín	Andén	Calzada	Anden	Antejardín	TOTAL
Sección vial Transversal vial Calle 73 -Resolución 73001-1-07-0065 del 08 de mayo de 2007	4.00	3.00	8.00	3.00	4.00	22.00

Vía	Andén	Z.E.	C.R.	Z.P.A.	Calzada	Separador	Calzada	Z.P.A.	C.R.	Z.E.	Andén	TOTAL
Sección vial Transversal vial MEGAPROYECTOCIRCUNVALAR NORTE	2.00	1.50	2.00	0.50	9.00	3.00	9.00	0.50	2.00	1.50	2.00	33.00

Artículo 4.- El responsable de la ejecución de las obras de parcelación será el Arquitecto JUAN GABRIEL TRIANA CORTES con Matrícula Profesional No. A25182004-5828943, 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.- Autorizar a **MARIA VICTORIA VILA MEJIA** con C.C. 28.531.011, para adelantar la **Demolición Total de la edificación existente,** con un área de 25.00m², a realizar en el predio identificado como Lote A Zona Rural, *-resultante de la subdivisión aprobada en el artículo 1-*, ubicado en el sector El Vergel del municipio de Ibagué.

Artículo 6.- Otorgar a **MARIA VICTORIA VILA MEJIA** con C.C. 28.531.011, **Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA** para edificación destinada a uso Institucional de Educación Ambiental, **con un área total construida de 655,69m²**; distribuida: **Portería**, edificación en dos pisos con cubierta en teja, en un área construida de 64.39m²; **Galería De Exposiciones**, edificación en un piso con cubierta en placa, en un área construida de 100,75m² y **Edificio Principal**, edificación en un piso con cubierta en teja, en un área construida de 490,55 m²; con cinco (5) parqueaderos privados, cinco (5) parqueaderos de visitantes y uno (1) para personas con movilidad reducida; con un índice de ocupación de 0.11, índice de construcción de 0.12 y **CERRAMIENTO**, en una longitud de 369,77ml. El proyecto está ubicado en el predio identificado como Lote A Zona Rural, con un área total de lote de 31.135,67m² *-resultante de la subdivisión aprobada en el artículo 1-*, ubicado en el sector El Vergel del municipio de Ibagué; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto IVAN GUILLERMO ANGULO POSSE con Matrícula Profesional No. A25102000-93400021, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil JAIME VELEZ CORTES con Matricula Profesional No. 5962, estudio de suelos realizado por la Ingeniera Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matricula Profesional No. 70202-393373 y Revisor Independiente de los Diseños Estructurales el Ingeniero Civil DUBAN ALEXIS OSPINA PERDOMO con Matricula Profesional No. 70202-220238.

Parágrafo 1.- La modificación futura en el uso aprobado mediante la presente resolución, deberá contar con licencia de adecuación, así no se requiera de la ejecución de obras.

Parágrafo 2- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 3.- El titular de la presente licencia deberá construir andenes en los sectores de colindancia con las vías públicas, las cuales tendrán las características definidas en la demarcación de niveles y paramento, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 70 numeral 4 del Acuerdo 009 del 19 de febrero del 2002.

Artículo 7.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de construcción en las modalidades de demolición total, obra nueva y cerramiento, será el Arquitecto IVAN GUILLERMO ANGULO POSSE con Matrícula Profesional No. A25102000-93400021, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y

arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 8.- La licencia de parcelación y construcción en las modalidades de demolición total, obra nueva y cerramiento, tendrá una duración de cuarenta y ocho (48) 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 y/o constructor responsable.

Artículo 9.- Los planos aprobados (de la subdivisión, parcelación, arquitectónicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 10.- 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 11.- 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- (Modif. Art. 33 del Decr. 1783 de 2021)* y 2.2.6.1.4.7 *-Entrega material de las áreas de cesión- (Modif. Art. 33 del Decr. 1783 de 2021)* del Decreto 1077 de 2015, en el sentido de registrar la escritura pública de constitución de la urbanización 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, 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 12.- 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) Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
f) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.

g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

h) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

i) Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

j) Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

l) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

m) Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

n) Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015 "*Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los paramentos y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones*", expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cuanto a los porcentajes de ahorro en agua y energía, y la aplicación de las medidas de construcción sostenible, adoptada a su vez por el Decreto No. 1000-1124 del 18 de noviembre del 2019 "*Por el cual se reglamentan los criterios de construcción sostenible en el municipio de Ibagué*".

o) Cumplir con la norma técnica RETIE.

p) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.

q) 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.

r) 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.

s) 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.

t) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.

u) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.

v) 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.
w) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.
x) 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.
y) Ejecutar las obras de parcelación 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.
z) Adicionalmente, las edificaciones que permitan superar más de 2000m² de área construida, independiente de su uso, deberán someterse a supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 –Modif. Art. 4 Ley 1796 de 2016 y decretos reglamentarios.
aa) Cumplir con lo establecido en la demarcación de las normas urbanísticas del plano topográfico aprobado mediante resolución No. 1210-59969 de fecha 07 de septiembre de 2023, por la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual se indica: "*Para el desarrollo del predio, se debe respetar la masa arbórea existente y contar con la anuencia del ente ambiental competente, ahora bien, con respecto a la disposición final de los escombros, los mismos, deberán ser depositados en una Escombrera debidamente Licenciada, lo anterior so pena de incumplimiento del manejo y disposición de los mismos los cuales deben ajustarse a los manejos técnicos que dispone el Ministerio del Medio Ambiente y la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA y Cumplimento del Acuerdo 009 de mayo 13 de 2005, emanado del Honorable Concejo Municipal de Ibagué "por medio del cual se Reglamenta el Manejo Transporte y disposición Final de los materiales, Elementos Concretos y agregados sueltos de construcción, de Demoliciones y Capa Orgánica, suelo, Subsuelo de excavaciones y se dictan otras Disposiciones". Así mismo debe respetar los aislamientos ambientales plenamente identificados en los planos adjuntos que hacen parte integral de la presente en la medida indicada en los mismos que para los aislamientos allí demarcados como "quebradas" se tomará la ronda hídrica de 30 mt*".
bb) 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.

Articulo 13.- La supervisión y/o interventoría técnica de las obras a las que está obligado el parcelador a construir respecto a las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto 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 parcelación.

Artículo 14.- 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 suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 15.- 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 16.- 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 17.- 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, 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 18.- 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).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los trece (13) días del mes de enero de 2025

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

MARIA VICTORIA VILA MEJIA
C.C. 28.531.011

El notificador

OSCAR FELIPE OSPINA TRUJILLO

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

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

Que el día 19 FEB 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 19 FEB 2025

FIRMA: _____

Curador Urbano Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO A: MARIA VICTORIA MILA MEJIA EL 27 DE ENERO DE 2025, CONFORME AL REPORTE DE ENVIO VÍA CORREO ELECTRONICO ANEXO AL EXPEDIENTE.
EN CONSTANCIA FIRMA

CARGO: AUXILIAR JURIDICO