Curador Urbano Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-25-0077
(febrero 06 de 2024)

Por medio de la cual se otorga licencia de subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural, 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 **GRUPO SIMA LIMITADA** identificada con NIT 900.115.285-1, representada legalmente por Mauricio Jaramillo Martínez identificado con C.C. N° 19.300.805, **SARA GALVIZ JARAMILLO** identificada con C.C. N° 1.106.912.309, **TATIANA ALEXANDRA JARAMILLO GALLO** identificada con C.C. N° 52.451.378, **SIMÓN GALVIZ JARAMILLO** identificado con C.C. N° 1.110.606.307 y **MAURICIO JARAMILLO MARTÍNEZ IDENTIFICADO** con C.C. N° 19.300.805, radicaron bajo el N° 7300-1-24-0320 del 05 de septiembre de 2024, solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural de los predios denominados "Mz Agropecuaria Alta Producción Lo 3" y "Lo 5 Inmediaciones Aeropuerto", ubicados en el Municipio de Ibagué, identificados con matrícula inmobiliaria N° 350-221479 y 350-173518 y ficha catastral N° 73-001-00-01-00-00-0002-0098-00-00-00-000 y 73-001-00-01-00-00-0002-0100-00-00-00-000 respectivamente, los cuales se subdividirán:

LOTE	Matricula Inmobiliaria No.	Ficha Catastral
"Mz Agropecuaria Alta Producción Lo 3"	350-221479	73-001-00-01-00-00-0002-0098-00-00-00-000

LOTE	ÁREA (m²)
"Mz Agropecuaria Alta Producción Lo 3"	**126.655,00**
LOTE 3A	80.273,91
LOTE 3B VÍA	10.760,62
LOTE 3C	35.620,47

LOTE	Matricula Inmobiliaria No.	Ficha Catastral
"Lo 5 Inmediaciones Aeropuerto"	350-173518	73-001-00-01-00-00-0002-0100-00-00-00-000

LOTE	ÁREA (m²)
"Lo 5 Inmediaciones Aeropuerto"	**382.800,00**
LOTE 5A	195.796,68
LOTE VÍA	2.510,45
LOTE 5B	184.492,87

Que dentro de la misma solicitud se incluye licencia de Parcelación para uso comercio y/o servicios del proyecto denominado Parcelación Turística "EL ENCANTO" con sus correspondientes áreas de cesión, en un área bruta de lote de 198.307,13 m², a realizar en los predios denominados LOTE 5A y LOTE VÍA -*producto de la subdivisión solicitada*-; y solicitud de Visto Bueno de planos para la declaratoria destinación a propiedad horizontal.

Que dentro de la misma solicitud se incluye licencia de Parcelación para uso comercio y/o servicios del proyecto denominado Parcelación Turística "EL ENCANTO 2" con sus correspondientes áreas de cesión, en un área bruta de lote de 91.034,53 m², a realizar en los predios denominados LOTE 3A y LOTE 3B VÍA -*producto de la subdivisión solicitada*-; y solicitud de Visto Bueno de planos para la declaratoria destinación a propiedad horizontal.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria N° 350-221479 del 02 de diciembre de 2024, la Sociedad GRUPO SIMA LIMITADA identificada con NIT 900.115.285-1, representada legalmente por Mauricio Jaramillo Martínez identificado con C.C. N° 19.300.805, es propietaria del predio denominado "Mz Agropecuaria Alta Producción Lo 3" ubicado en el Municipio de Ibagué, con un área de 126.655,00 m² y ficha catastral 73-001-00-01-00-00-0002-0098-00-00-00-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria N° 350-173518 del 02 de diciembre de 2024, SARA GALVIZ JARAMILLO identificada con C.C. N° 1.106.912.309, TATIANA ALEXANDRA JARAMILLO GALLO identificada con C.C. N° 52.451.378, SIMÓN GALVIZ JARAMILLO identificado con C.C. N° 1.110.606.307 y MAURICIO JARAMILLO MARTÍNEZ identificado con C.C. N° 19.300.805, son los propietarios del predio denominado "Lo 5 Inmediaciones Aeropuerto" ubicado en el Municipio de Ibagué, con un área de 382.800,00 m² y ficha catastral 73-001-00-01-00-00-0002-0100-00-00-00-000.

Que a través de la escritura pública N° 2025 del 12 de agosto de 2019, otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Ibagué, Simón Galviz Jaramillo confiere poder general a Tatiana Alexandra Jaramillo Gallo.

Que por medio de la escritura pública N° 1960 del 27 de octubre de 2023, otorgada en la Notaria Doce del círculo de Bogotá, Sara Galviz Jaramillo confiere poder general a Mauricio Jaramillo Martínez.

Que mediante de la escritura pública N° 0748 del 05 de abril de 2011, otorgada en la Notaria Cuarenta y Nueve del círculo de Bogotá, Tatiana Alexandra Jaramillo Gallo concede poder general a Mauricio Jaramillo Martínez.

Que Simón Galviz Jaramillo a través de Tatiana Alexandra Jaramillo Gallo -apoderada general-, emite poder especial a Mauricio Jaramillo Martínez.

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 N° 2413950 del 12 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 N° 24101283, enviada por correo electrónico el 01 de octubre de 2024.

Que el 13 de noviembre de 2024 con radicado N° 2414899, se acopió al expediente Demarcación de Plano Topográfico N° 1210-77376 del 20 de septiembre de 2024 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, para los predios objeto del trámite.

Que mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el N°2414926 del 14 de noviembre de 2024, se requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto N° 73001-1-24-0553 del 14 de noviembre de 2024, por el término de quince (15) días hábiles, es decir, hasta el 06 de diciembre de 2024.

Que el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.6, -Modificado por el Art. 9 del Decreto 1783 de 2021- establece: *"...Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos*

permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población".

Que MAURICIO JARAMILLO MARTÍNEZ -en calidad de titular y apoderado-, anexó oficio en el cual acredita estar dentro de las excepciones que establece el artículo 45 literal b de la Ley 160 de 1994, en el sentido de precisar que: *"(…) dentro del trámite de subdivisión del predio Lote 3 identificado con matrícula inmobiliaria 350-221479, se precisa que en la subdivisión propuesta existen áreas resultantes inferiores a la unidad agrícola familiar-UAF, y que atendiendo las disposiciones tanto del artículo 45 de la ley 160 de 1994 como de la resolución 1025 de 2021 del ministerio de vivienda, es preciso manifestar que estos lotes será sometidos al desarrollo de proyectos turísticos e institucionales, comprometidos en venta en favor de PROYECTOS INMOBILIARIOS PREMIUM S.A.S, identificado con Nit 901853596-6, como aparece en la firma de la promesa de compraventa de fecha 4 de septiembre de 2024,* la cual se anexa con este memorial, sobre los predios señalados en la siguiente tabla:

CUADRO DE AREAS DE SUBDIVISIÓN LOTE 3		
ÁREA TOTAL LOTES	*100,00%*	*126.655,00 m²*
LOTE 3A	*63.38%*	*80.273,91 m²*
LOTE 3B VÍA	*8.50%*	*10.760,62 m²*
LOTE 3C	*28.12%*	*35.620,47 m²*

En virtud de ello, se materializa la excepción de la que trata el artículo el ítem b 45 de la ley 160 que dispone se entiende exceptuado del cumplimiento de la UAF, puesto (…) b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menos a la señalada par aun fin distinto a la explotación agrícola; (…)"

Que el "LOTE 3 A" y "LOTE 3B VÍA"- *producto de la subdivisión solicitada* -, serán objeto de la parcelación.

Que MAURICIO JARAMILLO MARTÍNEZ -en calidad de titular y apoderado-, anexó oficio en el cual acreditan estar dentro de las excepciones que establece el artículo 45 literal b de la Ley 160 de 1994, en el sentido de precisar que: " (…)*dentro del trámite de subdivisión del predio Lote 5 identificado con matrícula inmobiliaria 350-173518, se precisa que en la subdivisión propuesta existen áreas resultantes inferiores a la unidad agrícola familiar-UAF, y que atendiendo las disposiciones tanto del artículo 45 de la ley 160 de 1994 como de la resolución 1025 de 2021 del ministerio de vivienda, es preciso manifestar que estos lotes será sometidos al desarrollo de proyectos turísticos e institucionales, comprometidos en venta en favor de PROYECTOS INMOBILIARIOS PREMIUM S.A.S, identificado con Nit 901853596-6, como aparece en la firma de la promesa de compraventa de fecha 4 de septiembre de 2024, la cual se anexa con este memorial sobre los predios señalados en la siguiente tabla:*

CUADRO DE AREAS DE SUBDIVISIÓN LOTE 5		
ÁREA TOTAL LOTES	*100,00%*	*382.800,00 m²*
LOTE 5A	*51.48%*	*195.796,68 m²*
LOTE VÍA	*0.65%*	*2.510,45 m²*
LOTE 5B	*48.20%*	*184.492,87 m²*

En virtud de ello, se materializa la excepción de la que trata el artículo el ítem b 45 de la ley 160 que dispone se entiende exceptuado del cumplimiento de la UAF, puesto (…) b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menos a la señalada par aun fin distinto a la explotación agrícola; (…)"

Que el "LOTE 5 A" y "LOTE VÍA" - *producto de la subdivisión solicitada* -, serán objeto de la parcelación.

Que los lotes denominados LOTE 3A, con un área de 80.273,91 m², LOTE 3B VÍA, con un área de 10.760,62 m², LOTE 3C, con un área de 35.620,47 m², LOTE 5A, con un área de 195.796,68 m², LOTE VÍA, con un área de 34.666,75 m² y LOTE 5B, con un área de 184.492,87 m², destinados *a un fin principal distinto a actividades*

agrícolas- se enmarcan dentro de lo indicado en el literal b del artículo 45 de la ley 160 de 1994, que reza: *"b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola."*

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, DP-2023-023, para 175 unidades del proyecto denominado PROYECTO PARCELACION TURISTICA "EL ENCANTO" -Uso COMERCIO Y SERVICIOS, 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 SAS- ACUARUTOL –empresa debidamente registrada en el Sistema Único de Información de Servicios Públicos Domiciliarios.-

Que hace parte integral de la certificación antes indicada, documento técnico elaborado por ACUARUTOL ESP SAS, en donde se sustenta la forma en la cual se prestaran los servicios públicos domiciliarios de agua potable - con base a la resolución 785 de 2002 de CORTOLIMA-, sistema de tratamiento de agua potable, aguas residuales del proyecto y sistema de recolección de aguas lluvias, describiendo todas las acciones, gestiones, obras y demás actividades que realizaran los titulares de esta licencia en compañía de la citada empresa de servicios públicos, tendientes a garantizar la prestación de los citados servicios, sobre el predio objeto del trámite teniendo en cuenta el número de parcelas a desarrollar.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 411A – *Usos* del Suelo Rural- 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 Turismo proyectado es compatible con el uso del suelo en donde se ubica el predio.

Que el solicitante anexó documento descriptivo del proyecto turístico, conforme al uso permitido en virtud del Plan de Ordenamiento Territorial.

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 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, el predio objeto del presente trámite no está afectado por fuente hídrica alguna.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, -Decreto 0823 de 2014-, Acuerdo 012 de 2022 y Demarcación de Plano Topográfico N° 1210-77376 del 20 de septiembre de 2024 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, para los predios objeto del trámite.

Que el 17 de diciembre de 2024 con N° DES-24104814 el Curador urbano Uno emite el pronunciamiento de viabilidad, se emite pronunciamiento de viabilidad establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del decreto 1077 de 2015, debidamente comunicado al titular el 23 de diciembre de 2024.

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 Rural** a la Sociedad **GRUPO SIMA LIMITADA** identificada con NIT 900.115.285-1, representada legalmente por Mauricio Jaramillo Martínez identificado con C.C. N° 19.300.805, **SARA GALVIZ JARAMILLO** identificada con C.C. N° 1.106.912.309, **TATIANA ALEXANDRA JARAMILLO GALLO** identificada con C.C. N° 52.451.378, **SIMÓN GALVIZ JARAMILLO** identificado con C.C. N° 1.110.606.307 y **MAURICIO JARAMILLO MARTÍNEZ IDENTIFICADO** con C.C. N° 19.300.805 -en calidad de usufructuante-, para dividir los predios denominados "Mz Agropecuaria Alta Producción Lo 3" y "Lo 5 Inmediaciones Aeropuerto", ubicados en el Municipio de Ibagué, identificados con matrícula inmobiliaria N° 350-221479 y 350-173518 y ficha catastral N° 73-001-00-01-00-00-0002-0098-00-00-00-000 y 73-001-00-01-00-00-0002-0100-00-00-00-000 respectivamente, los cual se subdividirán:

LOTE	Matricula Inmobiliaria No.	Ficha Catastral
"Mz Agropecuaria Alta Producción Lo 3"	350-221479	73-001-00-01-00-00-0002-0098-00-00-00-000

LOTE	ÁREA (m²)
"Mz Agropecuaria Alta Producción Lo 3"	**126.655,00**
LOTE 3A	80.273,91
LOTE 3B VÍA	10.760,62
LOTE 3C	35.620,47

LOTE	Matricula Inmobiliaria No.	Ficha Catastral
"Lo 5 Inmediaciones Aeropuerto"	350-173518	73-001-00-01-00-00-0002-0100-00-00-00-000

LOTE	ÁREA (m²)
"Lo 5 Inmediaciones Aeropuerto"	**382.800,00**
LOTE 5A	195.796,68
LOTE VÍA	2.510,45
LOTE 5B	184.492,87

Parágrafo 1.- 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.

Parágrafo 2.- 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 3.- El LOTE VÍA y LOTE 3B VÍA, *-producto de la división autorizada por la presente resolución-*, están destinados única y exclusivamente a ser englobados para el desarrollo de vía pública, la cual dará acceso a la parcelación y deberá ser entregada al Municipio.

Artículo 2.- Otorgar **LICENCIA DE PARCELACION** a la Sociedad **GRUPO SIMA LIMITADA** identificada con NIT 900.115.285-1, representada legalmente por Mauricio Jaramillo Martínez identificado con C.C. N° 19.300.805, **SARA GALVIZ JARAMILLO** identificada con C.C. N° 1.106.912.309, **TATIANA ALEXANDRA JARAMILLO GALLO** identificada con C.C. N° 52.451.378, **SIMÓN GALVIZ JARAMILLO** identificado con C.C. N° 1.110.606.307 y **MAURICIO JARAMILLO MARTÍNEZ** identificado con C.C. N° 19.300.805; para adelantar el desarrollo del proyecto denominado Parcelación Turística "El ENCANTO" y "ENCANTO 2" con sus correspondientes áreas de cesión; a desarrollar en los lotes denominados LOTE 5A, LOTE VÍA, LOTE 3A y LOTE 3B VÍA *-producto de la subdivisión autorizada en el artículo 1-*, identificados con **matrícula inmobiliaria N° 350-221479 y 350-173518 y ficha catastral N° 73-001-00-01-00-00-0002-0098-00-00-00-000 y 73-001-00-01-00-00-0002-0100-00-00-00-000** respectivamente, con un área bruta de lote de 289.341,66 m².

Parágrafo 1.- El siguiente cuadro muestra los lotes que conforman el proyecto denominado Parcelación "EL ENCANTO", con sus respectivas áreas.

CUADRO DE ÁREAS PARCELACIÓN TURISTICA EL ENCANTO					
ÁREA BRUTA DEL LOTE 5A + LOTE VIA				198.307,13	M2
AREAS RESERVA					UN
LOTE VIA				2.510,45	M2
Reserva Ambiental -Ronda Hídrica				2.515,24	
ÁREA TOTAL DE RESERVAS				5.025,69	3%
ÁREA NETA PARCELABLE				193.281,44	M2
CESIONES 15%					
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		NORMA	PROYECTO	CANJE	UN
EQUIPAMIENTO PÚBLICO 1	9%	17.395,330	17.605,36	-	M2
CESION ZONAS VERDES		NORMA	PROYECTO	CANJE	UN
CESION ZONAS VERDES 1	6%	11.596,886	11.736,91	-	M2
TOTAL	15%	28.992,22	29.342,27		M2
ÁREA UTIL				163.939,17	M2
VÍA LOCAL ACCESO		NORMA	PROYECTO		
VÍAS PUBLICA A CEDER			4.611,44	92%	
VÍA INTERNAS			22.239,16	12%	M2
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		NORMA	PROYECTO		UN
Área Equipamiento Privado Acceso Art 429 dec 0823 2014 5% AU	5%	8.196,96	9.023,88	5,50%	M2
LOTES UTILES			PROYECTO	128.064,69	M2
PARCELAS				128.064,69	
Índice de Ocupación	30%	57.984,43	41.126,570	21%	
Área Ocupada Parcelación		41.126,57	21%	-	M2
Índice de Construcción	0,3 / AREA BRUTA	59.492,14			
Observaciones					
113 UNIDADES					

UND	AREA	I.O 30%	AREA LIBRE
1	1.385,53 m2	415,66 m2	969,87 m2
2	1.346,05 m2	403,81 m2	942,24 m2
3	1.112,31 m2	333,69 m2	778,62 m2
4	1.010,18 m2	303,05 m2	707,13 m2
5	1.016,85 m2	305,06 m2	711,79 m2
6	1.108,09 m2	332,43 m2	775,66 m2
7	1.126,21 m2	337,86 m2	788,35 m2
8	1.008,34 m2	302,50 m2	705,84 m2
9	1.000,49 m2	300,15 m2	700,34 m2
10	1.117,76 m2	335,33 m2	782,43 m2
11	2.104,36 m2	631,31 m2	1.473,05 m2
12	2.146,01 m2	643,80 m2	1.502,21 m2
13	1.766,23 m2	529,87 m2	1.236,36 m2
13A	707,09 m2	212,13 m2	494,96 m2
14	1.800,62 m2	540,19 m2	1.260,43 m2
15	2.191,24 m2	657,37 m2	1.533,87 m2
16	1.045,45 m2	313,64 m2	731,82 m2
17	1.091,16 m2	327,35 m2	763,81 m2
18	1.074,74 m2	322,42 m2	752,32 m2
19	1.075,43 m2	322,63 m2	752,80 m2

20	1.116,04 m2	334,81 m2	781,23 m2
21	1.183,18 m2	354,95 m2	828,23 m2
22	1.108,52 m2	332,56 m2	775,96 m2
23	1.342,88 m2	402,86 m2	940,02 m2
24	1.001,76 m2	300,53 m2	701,23 m2
25	995,18 m2	298,55 m2	696,63 m2
26	941,00 m2	282,30 m2	658,70 m2
27	950,09 m2	285,03 m2	665,06 m2
28	1.050,20 m2	315,06 m2	735,14 m2
29	1.018,89 m2	305,67 m2	713,22 m2
30	1.025,20 m2	307,56 m2	717,64 m2
31	1.039,10 m2	311,73 m2	727,37 m2
32	1.031,17 m2	309,35 m2	721,82 m2
33	1.146,41 m2	343,92 m2	802,49 m2
34	2.166,15 m2	649,84 m2	1.516,31 m2
35	1.038,07 m2	311,42 m2	726,65 m2
36	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
37	1.182,25 m2	354,67 m2	827,58 m2
38	1.402,58 m2	420,77 m2	981,81 m2
39	1.138,66 m2	341,60 m2	797,06 m2
40	1.056,09 m2	316,83 m2	739,26 m2
41	1.070,92 m2	321,28 m2	749,64 m2
42	1.456,56 m2	436,97 m2	1.019,59 m2
43	1.670,82 m2	501,25 m2	1.169,57 m2
44	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
45	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
46	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
47	1.038,07 m2	311,42 m2	726,65 m2
48	1.038,07 m2	311,42 m2	726,65 m2
49	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
50	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
51	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
52	1.038,07 m2	311,42 m2	726,65 m2
53	1.038,07 m2	311,42 m2	726,65 m2
54	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
55	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
56	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
57	1.038,07 m2	311,42 m2	726,65 m2
58	1.038,07 m2	311,42 m2	726,65 m2
59	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
60	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
61	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
62	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
63	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
64	1.020,87 m2	306,26 m2	714,61 m2
65	1.110,36 m2	333,11 m2	777,25 m2
66	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
67	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
68	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
69	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
70	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
71	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
72	1.038,07 m2	311,42 m2	726,65 m2
73	1.038,07 m2	311,42 m2	726,65 m2
74	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
75	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
76	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
77	1.116,86 m2	335,06 m2	781,80 m2
78	1.587,27 m2	476,18 m2	1.111,09 m2
79	1.159,90 m2	347,97 m2	811,93 m2
80	1.128,23 m2	338,47 m2	789,76 m2
81	1.136,02 m2	340,81 m2	795,21 m2
82	1.314,89 m2	394,47 m2	920,42 m2
83	1.005,84 m2	301,75 m2	704,09 m2
84	1.248,30 m2	374,49 m2	873,81 m2
85	1.497,47 m2	449,24 m2	1.048,23 m2
86	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
87	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2

88	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
89	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
90	1.000,00 m2	300,00 m2	700,00 m2
91	1.255,89 m2	376,77 m2	879,12 m2
92	1.266,52 m2	379,96 m2	886,56 m2
93	1.347,28 m2	404,18 m2	943,10 m2
94	1.239,87 m2	371,96 m2	867,91 m2
95	1.031,78 m2	309,53 m2	722,25 m2
96	1.370,62 m2	411,19 m2	959,43 m2
97	1.082,35 m2	324,70 m2	757,65 m2
98	1.008,59 m2	302,58 m2	706,01 m2
99	1.008,66 m2	302,60 m2	706,06 m2
100	1.044,62 m2	313,39 m2	731,23 m2
101	1.039,33 m2	311,80 m2	727,53 m2
102	1.015,13 m2	304,54 m2	710,59 m2
103	1.071,50 m2	321,45 m2	750,05 m2
104	1.024,48 m2	307,34 m2	717,14 m2
105	1.007,43 m2	302,23 m2	705,20 m2
106	1.000,77 m2	300,23 m2	700,54 m2
107	1.004,77 m2	301,43 m2	703,34 m2
108	1.003,87 m2	301,16 m2	702,71 m2
109	1.000,99 m2	300,30 m2	700,69 m2
110	1.005,68 m2	301,70 m2	703,98 m2
111	1.059,87 m2	317,96 m2	741,91 m2
112	1.178,26 m2	353,48 m2	824,78 m2
TOTAL	**128.064,69 m2**	**38.419,41 m2**	**89.645,28 m2**

Parágrafo 2.- El siguiente cuadro muestra los lotes que conforman el proyecto denominado Parcelación "EL ENCANTO 2", con sus respectivas áreas.

CUADRO DE ÁREAS PARCELACIÓN TURISTICA EL ENCANTO 2					
ÁREA BRUTA DEL LOTE 3A + LOTE 3B VIA				91.034,53	M2
AREAS RESERVA					UN
LOTE 3B VIA				10.760,62	
Reserva Ambiental -Ronda Hídrica				106,19	
Reserva Ambiental -Aislamiento canales				3.881,65	
ÁREA TOTAL DE RESERVAS				14.748,46	16%
ÁREA NETA PARCELABLE				76.286,07	M2
CESIONES 15%					
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		NORMA	PROYECTO	CANJE	UN
EQUIPAMIENTO PÚBLICO 1	9%	6.865,75	6.865,75	-	M2
CESION ZONAS VERDES		NORMA	PROYECTO	CANJE	UN
CESION ZONAS VERDES 1	6%	4.577,16	4.577,85	-	M2
TOTAL	15%	11.442,91	11.443,60		M2
AREA UTIL				64.842,47	M2
VIA LOCAL ACCESO		NORMA	PROYECTO		
VIAS INTERNAS			8.757,23	11%	M2
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		NORMA	PROYECTO		UN
Área Equipamiento Privado Acceso Art 429 dec 0823 2014 5% AU	5%	3.242,12	3.311,00	5,11%	M2
LOTES UTILES			PROYECTO	52.774,24	M2
PARCELAS				52.774,24	
Índice de Ocupación	30%	22.885,82	16.825,57	22%	
Área Ocupada Parcelación		16.825,57	22%		M2
Índice de Construcción	0,3 / AREA BRUTA	27.310,36			
Observaciones					
62 unidades					

UND	AREA	I.O 30%	AREA LIBRE
1	820,10 m2	246,03 m2	574,07 m2
2	814,87 m2	244,46 m2	570,41 m2

3	803,39 m2	241,02 m2	562,37 m2
4	801,59 m2	240,48 m2	561,11 m2
5	803,10 m2	240,93 m2	562,17 m2
6	802,95 m2	240,89 m2	562,07 m2
7	809,85 m2	242,96 m2	566,90 m2
8	820,94 m2	246,28 m2	574,66 m2
9	828,87 m2	248,66 m2	580,21 m2
10	834,09 m2	250,23 m2	583,86 m2
11	837,43 m2	251,23 m2	586,20 m2
12	834,15 m2	250,25 m2	583,91 m2
13	823,58 m2	247,07 m2	576,51 m2
14	805,24 m2	241,57 m2	563,67 m2
15	889,96 m2	266,99 m2	622,97 m2
16	826,74 m2	248,02 m2	578,72 m2
17	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
18	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
19	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
20	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
21	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
22	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
23	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
24	806,18 m2	241,85 m2	564,33 m2
25	1.171,38 m2	351,41 m2	819,97 m2
26	800,85 m2	240,26 m2	560,60 m2
27	804,59 m2	241,38 m2	563,21 m2
28	804,20 m2	241,26 m2	562,94 m2
29	800,01 m2	240,00 m2	560,01 m2
30	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
31	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
32	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
33	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
34	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
35	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
36	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
37	1.107,04 m2	332,11 m2	774,93 m2
38	1.268,94 m2	380,68 m2	888,26 m2
39	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
40	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
41	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
42	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
43	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
44	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
45	1.153,94 m2	346,18 m2	807,76 m2
46	1.054,28 m2	316,28 m2	738,00 m2
47	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
48	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
49	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
50	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
51	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
52	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
53	1.167,68 m2	350,30 m2	817,38 m2
54	986,47 m2	295,94 m2	690,53 m2
55	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
56	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
57	800,00 m2	240,00 m2	560,00 m2
58	967,47 m2	290,24 m2	677,23 m2
59	833,63 m2	250,09 m2	583,54 m2
60	898,07 m2	269,42 m2	628,65 m2
61	904,66 m2	271,40 m2	633,26 m2
62	888,00 m2	266,40 m2	621,60 m2
TOTAL	**52.774,24 m2**	**15.832,27 m2**	**36.941,97 m2**

El proyecto "El ENCANTO" y "El ENCANTO 2" se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto JUAN GABRIEL TRIANA CORTES con Matrícula Profesional No. A25182004-5828943.

Parágrafo 3.- 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 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".

Parágrafo 5.- 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 3.- Autorizar a la **Sociedad GRUPO SIMA LIMITADA**, representada legalmente por Mauricio Jaramillo Martínez identificado, **SARA GALVIZ JARAMILLO, TATIANA ALEXANDRA JARAMILLO GALLO, SIMÓN GALVIZ JARAMILLO y MAURICIO JARAMILLO MARTÍNEZ,** 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 "EL ENCANTO" tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Comercio y/o Servicios
2. Cesiones: 15%
   Zonas Verdes 1: 11.736,91 m²
   Equipamiento Público 1: 17.605,36 m²
3. Número de parcelas: 113 Unidades -Turismo-.
4. Perfiles de vías:

Vía	Asilamiento parcelas	Z.P.A. 2	Z.P.A. 1	Calzada	Z.P.A. 1	Z.P.A. 2	Asilamiento parcelas
Sección vial propuesta 1	1.50	1.50	1.50	6.00	1.50	1.50	1.50
TOTAL					15.00		

Vía	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.
Sección vial Rural -Según Decreto 1000-0823 de 2014. Art. 363	3.00	6.00	3.00
TOTAL	12.00		

Parágrafo 2. - La parcelación "EL ENCANTO 2" tendrá las siguientes características:

5. Tipo: Comercio y/o Servicios
6. Cesiones: 15%
   Zonas Verdes 1: 4.577,85 m²
   Equipamiento Público 1: 6.865,75 m²
7. Número de parcelas: 62 Unidades -Turismo-.
8. Perfiles de vías:

Vía	Asilamiento parcelas	Z.P.A. 2	Z.P.A. 1	Calzada	Z.P.A. 1	Z.P.A. 2	Asilamiento parcelas
Sección vial propuesta 1	1.50	1.50	1.50	6.00	1.50	1.50	1.50
TOTAL					15.00		

Vía	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.

Sección vial Rural -Según Decreto 1000-0823 de 2014. Art. 363	3.00	6.00	3.00
TOTAL		12.00	

Artículo 4.- La licencia de parcelación, de que tratan los artículos segundo y tercero de la presente resolución, tendrá una duración de treinta y seis (36) 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 5.- El parcelador responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia 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 6.- 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- (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 7.- 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) 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.

o) 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".

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

Artículo 10.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 11.- 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 12.- Aprobar los planos presentados por la Sociedad **GRUPO SIMA LIMITADA** identificada con NIT 900.115.285-1, representada legalmente por Mauricio Jaramillo Martínez identificado con C.C. N° 19.300.805, **SARA GALVIZ JARAMILLO** identificada con C.C. N° 1.106.912.309, **TATIANA ALEXANDRA JARAMILLO GALLO** identificada con C.C. N° 52.451.378, **SIMÓN GALVIZ JARAMILLO** identificado con C.C. N° 1.110.606.307 y **MAURICIO JARAMILLO MARTÍNEZ** identificado con C.C. N° 19.300.805 -en calidad de usufructuante-; en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, para adelantar el desarrollo del proyecto denominado Parcelación Turística "El ENCANTO" con 113 unidades, con un área de ocupación 38.419,41 m² y un área privada -parcelas- de 89.645,28 m² y "ENCANTO 2", con un área de ocupación 15.832,27 m²; un área privada -parcelas- de 36.941,97 m²; a desarrollar en los lotes denominados LOTE 5A, LOTE VÍA, LOTE 3A y LOTE 3B VÍA -*producto de la subdivisión autorizada en el artículo 1-*, identificados con **matrícula inmobiliaria N° 350-221479 y 350-173518 y ficha catastral N° 73-001-00-01-00-00-0002-0098-00-00-00-000 y 73-001-00-01-00-00-0002-0100-00-00-00-000** respectivamente.

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

N° PARCELA	ÁREA OCUPACION	ÁREA LIBRE M²				ÁREA PARCELA (TOTAL OCUPADO + TOTAL LIBRE)
		PRIVADA	COMUN		TOTAL	
			ESENCIAL	NO ESENCIAL		
1	415,66	969,87	0	0	969,87	1.385,53
2	403,81	942,24	0	0	942,24	1.346,05
3	333,69	778,62	0	0	778,62	1.112,31
4	303,05	707,13	0	0	707,13	1.010,18
5	305,06	711,79	0	0	711,79	1.016,85
6	332,43	775,66	0	0	775,66	1.108,09
7	337,86	788,35	0	0	788,35	1.126,21
8	302,50	705,84	0	0	705,84	1.008,34
9	300,15	700,34	0	0	700,34	1.000,49
10	335,33	782,43	0	0	782,43	1.117,76
11	631,31	1.473,05	0	0	1.473,05	2.104,36
12	643,80	1.502,21	0	0	1.502,21	2.146,01
13	529,87	1.236,36	0	0	1.236,36	1.766,23
13A	212,13	494,96	0	0	494,96	707,09
14	540,19	1.260,43	0	0	1.260,43	1.800,62
15	657,37	1.533,87	0	0	1.533,87	2.191,24
16	313,64	731,82	0	0	731,82	1.045,45
17	327,35	763,81	0	0	763,81	1.091,16
18	322,42	752,32	0	0	752,32	1.074,74
19	322,63	752,80	0	0	752,80	1.075,43
20	334,81	781,23	0	0	781,23	1.116,04
21	354,95	828,23	0	0	828,23	1.183,18
22	332,56	775,96	0	0	775,96	1.108,52
23	402,86	940,02	0	0	940,02	1.342,88
24	300,53	701,23	0	0	701,23	1.001,76
25	298,55	696,63	0	0	696,63	995,18
26	282,30	658,70	0	0	658,70	941,00
27	285,03	665,06	0	0	665,06	950,09
28	315,06	735,14	0	0	735,14	1.050,20
29	305,67	713,22	0	0	713,22	1.018,89
30	307,56	717,64	0	0	717,64	1.025,20
31	311,73	727,37	0	0	727,37	1.039,10
32	309,35	721,82	0	0	721,82	1.031,17
33	343,92	802,49	0	0	802,49	1.146,41
34	649,84	1.516,31	0	0	1.516,31	2.166,15
35	311,42	726,65	0	0	726,65	1.038,07
36	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
37	354,67	827,58	0	0	827,58	1.182,25
38	420,77	981,81	0	0	981,81	1.402,58
39	341,60	797,06	0	0	797,06	1.138,66
40	316,83	739,26	0	0	739,26	1.056,09
41	321,28	749,64	0	0	749,64	1.070,92
42	436,97	1.019,59	0	0	1.019,59	1.456,56

43	501,25	1.169,57	0	0	1.169,57	1.670,82
44	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
45	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
46	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
47	311,42	726,65	0	0	726,65	1.038,07
48	311,42	726,65	0	0	726,65	1.038,07
49	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
50	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
51	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
52	311,42	726,65	0	0	726,65	1.038,07
53	311,42	726,65	0	0	726,65	1.038,07
54	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
55	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
56	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
57	311,42	726,65	0	0	726,65	1.038,07
58	311,42	726,65	0	0	726,65	1.038,07
59	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
60	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
61	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
62	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
63	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
64	306,26	714,61	0	0	714,61	1.020,87
65	333,11	777,25	0	0	777,25	1.110,36
66	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
67	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
68	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
69	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
70	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
71	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
72	311,42	726,65	0	0	726,65	1.038,07
73	311,42	726,65	0	0	726,65	1.038,07
74	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
75	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
76	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
77	335,06	781,80	0	0	781,80	1.116,86
78	476,18	1.111,09	0	0	1.111,09	1.587,27
79	347,97	811,93	0	0	811,93	1.159,90
80	338,47	789,76	0	0	789,76	1.128,23
81	340,81	795,21	0	0	795,21	1.136,02
82	394,47	920,42	0	0	920,42	1.314,89
83	301,75	704,09	0	0	704,09	1.005,84
84	374,49	873,81	0	0	873,81	1.248,30
85	449,24	1.048,23	0	0	1.048,23	1.497,47
86	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
87	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
88	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
89	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
90	300,00	700,00	0	0	700,00	1.000,00
91	376,77	879,12	0	0	879,12	1.255,89
92	379,96	886,56	0	0	886,56	1.266,52
93	404,18	943,10	0	0	943,10	1.347,28
94	371,96	867,91	0	0	867,91	1.239,87
95	309,53	722,25	0	0	722,25	1.031,78
96	411,19	959,43	0	0	959,43	1.370,62
97	324,70	757,65	0	0	757,65	1.082,35
98	302,58	706,01	0	0	706,01	1.008,59
99	302,60	706,06	0	0	706,06	1.008,66
100	313,39	731,23	0	0	731,23	1.044,62
101	311,80	727,53	0	0	727,53	1.039,33
102	304,54	710,59	0	0	710,59	1.015,13
103	321,45	750,05	0	0	750,05	1.071,50
104	307,34	717,14	0	0	717,14	1.024,48
105	302,23	705,20	0	0	705,20	1.007,43
106	300,23	700,54	0	0	700,54	1.000,77
107	301,43	703,34	0	0	703,34	1.004,77
108	301,16	702,71	0	0	702,71	1.003,87
109	300,30	700,69	0	0	700,69	1.000,99
110	301,70	703,98	0	0	703,98	1.005,68
111	317,96	741,91	0	0	741,91	1.059,87
112	353,48	824,78	0	0	824,78	1.178,26
SUB TOTAL	**38.419,41**				**89.645,28**	**128.064,69**
Vía Pública a		0,00	4.611,44	0	4.611,44	4.611,44

Ceder						
Vías Internas	-	0,00	22.239,160	0	22.239,16	22.239,16
Equipamiento Privado	2.707,16	0,00	6.316,72	0	6.316,72	9.023,88
SUB TOTAL	**41.126,57**					**163.939,17**
Lote Vía	-	0,00	-	2.510,45	2.510,45	2.510,45
Área Reserva Ambiental - Ronda Hídrica	-	0,00	-	2.515,24	2.515,24	2.515,24
TOTAL	41.126,57					168.964,86

Parágrafo 2.- El siguiente cuadro muestra las áreas comunes y privadas del proyecto "EL ENCANTO 2", para su constitución en Propiedad Horizontal

N° PARCELA	ÁREA OCUPACION	ÁREA LIBRE M2				ÁREA PARCELA (TOTAL OCUPADO + TOTAL LIBRE)
		PRIVADA	COMUN		TOTAL	
			ESENCIAL	NO ESENCIAL		
1	246,03	574,07	0	0	574,07	820,10
2	244,46	570,41	0	0	570,41	814,87
3	241,02	562,37	0	0	562,37	803,39
4	240,48	561,11	0	0	561,11	801,59
5	240,93	562,17	0	0	562,17	803,10
6	240,89	562,07	0	0	562,07	802,95
7	242,96	566,90	0	0	566,90	809,85
8	246,28	574,66	0	0	574,66	820,94
9	248,66	580,21	0	0	580,21	828,87
10	250,23	583,86	0	0	583,86	834,09
11	251,23	586,20	0	0	586,20	837,43
12	250,25	583,91	0	0	583,91	834,15
13	247,07	576,51	0	0	576,51	823,58
14	241,57	563,67	0	0	563,67	805,24
15	266,99	622,97	0	0	622,97	889,96
16	248,02	578,72	0	0	578,72	826,74
17	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
18	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
19	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
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	241,85	564,33	0	0	564,33	806,18
25	351,41	819,97	0	0	819,97	1.171,38
26	240,26	560,60	0	0	560,60	800,85
27	241,38	563,21	0	0	563,21	804,59
28	241,26	562,94	0	0	562,94	804,20
29	240,00	560,01	0	0	560,01	800,01
30	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
31	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
32	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
33	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
34	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
35	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
36	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
37	332,11	774,93	0	0	774,93	1.107,04
38	380,68	888,26	0	0	888,26	1.268,94
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	346,18	807,76	0	0	807,76	1.153,94
46	316,28	738,00	0	0	738,00	1.054,28
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	350,30	817,38	0	0	817,38	1.167,68
54	295,94	690,53	0	0	690,53	986,47
55	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
56	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
57	240,00	560,00	0	0	560,00	800,00
58	290,24	677,23	0	0	677,23	967,47
59	250,09	583,54	0	0	583,54	833,63
60	269,42	628,65	0	0	628,65	898,07
61	271,40	633,26	0	0	633,26	904,66
62	266,40	621,60	0	0	621,60	888,00
SUB TOTAL	**15.832,27**				**36.941,97**	**52.774,24**
Vías Internas	-	0,00	8.757,230	0	8.757,23	8.757,23
Equipamiento Privado	993,30	0,00	2.317,70	0	2.317,70	3.311,00
SUB TOTAL	**16.825,57**					**64.842,47**
LOTE 3B VIA	-	0,00	-	10.760,62	10.760,62	10.760,62
Área Reserva Ronda Hídrica	-	0,00	-	106,19	106,19	106,19
Reserva Hídrica - Canales	-	0,00	-	3.881,65	3.881,65	3.881,65
TOTAL	16.825,57					79.590,93

Parágrafo 3.- El LOTE VÍA y LOTE 3B VÍA, *-producto de la división autorizada por la presente resolución-*, están destinados única y exclusivamente a ser englobados para el desarrollo de vía pública, y no están incluidos dentro de la Propiedad Horizontal.

Artículo 13.- 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 14.- Los planos aprobados –subdivisión en la modalidad de subdivisión rural, parcelación y de propiedad horizontal-, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 15.- 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 16.- 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 seis (06) días del mes de febrero de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 13 FEB 2025 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

Los notificados

GRUPO SIMA LIMITADA
NIT 900.115.285-1
Rep. Legal. Mauricio Jaramillo Martínez

SARA GALVIZ JARAMILLO
C.C N° 1.106.912.309

TATIANA ALEXANDRA JARAMILLO GALLO
C.C. N° 52.451.378

SIMÓN GALVIZ JARAMILLO
C.C. N° 1.110.606.307

MAURICIO JARAMILLO MARTÍNEZ
C.C. N° 19.300.805

El notificador

SHAROLL VALENTINA FORERO VILLANUEVA

Proyecto: Antonio Florián
Abogado-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 05 MAR 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 05 MAR 2025

FIRMA: _____