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 PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS con NIT. 800.053.720, por medio de su representante legal RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ C.C. 14.236.483, radicó bajo el No. 73001-1-24-0418 del 14 de noviembre de 2024, solicitud de licencia para adelantar la Parcelación del proyecto denominado Parcelación Turística "BOSQUES DE POTRERITO" -222 parcelas-, con sus correspondientes áreas de cesión, en un área bruta de lote de 443.831,00m²; a realizar en el predio denominado RESERVA 2 BOSQUES DE POTRERITO ubicado en el sector La Martinica en el Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-167956 y ficha catastral 00-02-0027-0074-000.

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. 2414997 del 20 de noviembre 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. 24104552, enviada por correo electrónico el 29 de noviembre de 2024.

Que el solicitante mediante escrito radicado bajo el No. 2415486 del 19 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 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, para 222 unidades turísticas del proyecto PARCELACION TURISTICA BOSQUES DE POTRERITO, 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 la Secretaría de Planeación, expidió la resolución No. 1200-0824 del 17 de junio de 2024 "*Por medio de la cual se hace una corrección cartográfica formal a los planos oficiales que hacen parte integral al Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué – Decreto 1000-0823 de 2014*".

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 de turismo proyectado es compatible con el uso principal del suelo en donde se ubica el predio, zona agropecuaria.

Que los solicitantes anexan Documento Técnico de Soporte -DTS- para el proyecto PARCELACIÓN TURISTICA, 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 9% destinada a zonas verdes y el 6% destinada a equipamiento público.

Que el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza media y alta por fenómenos de remoción en masa, en virtud de lo cual el solicitante presentó estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de los fenómenos naturales de remoción en masa y avenidas torrenciales, realizado por la Ingeniera Civil DIANA CATHERINE RAMIREZ CORTES con Matricula Profesional No. 70202-408216, en donde indica que actualmente en el predio no existen construcciones ni elementos expuestos, razón por la cual el predio no presenta riesgo, ni requiere medidas de mitigación bajo estas condiciones actuales. En el momento en que las parcelas ubicadas en zona de amenaza media soliciten licencias de construcción deberá realizarse el estudio geotécnico, de estabilidad de taludes y demás estudios/diseños avalados por un ingeniero estructural y un ingeniero Geotecnista, verificando la estabilidad de las obras; de ser necesario, deberán presentarse las recomendaciones para el diseño y construcción de obras de mitigación.

Que la Ingeniera Civil DIANA CATHERINE RAMIREZ CORTES con Matricula Profesional No. 70202-408216, en calidad de Ingeniero Geotecnista presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el ESTUDIO de AMENAZA, VULNERABILIDAD 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, VULNERABILIDAD Y RIESGO 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 presente diseño.

Que el ESTUDIO de AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO 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. 1210-80388 del 01 de octubre de 2024, 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 0012 del 2022- y al plano topográfico aprobado mediante resolución No. 1210-80388 del 01 de octubre de 2024 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que en virtud de lo anterior, al imperio de la ley y en cumplimiento al ordenamiento jurídico, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar **LICENCIA DE PARCELACION** a **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS** con NIT. 800.053.720, por medio de su representante legal **RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ** C.C. 14.236.483; para adelantar el desarrollo del proyecto denominado Parcelación Turística "BOSQUES DE POTRERITO" -222 parcelas-, con sus correspondientes áreas de cesión; a desarrollar en el predio identificado como RESERVA 2 BOSQUES DE POTRERITO ubicado en el sector La Martinica en el Municipio de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-167956 y ficha catastral 00-02-0027-0074-000,** con un área bruta de lote de 443.831,00m², distribuidas así:

CUADRO DE AREAS GENERAL		
DESCRIPCION		**ÁREA(m²)**
ÁREA BRUTA DEL LOTE		**443.831,00**
AREAS RESERVA		
Reserva Vial -Pública – vía rural variante Ibagué-Bogotá	11.860,05	
Reserva Ronda Hídrica -quebrada	65.928,93	
Reserva Red Eléctrica	8.300,00	
Reserva Pendiente 30% y Reserva Ambiental -Zona de riesgo por remoción en masa alta	15.488,24	
ÁREA TOTAL DE RESERVAS		**101.577,22**
AREA NETA PARCELABLE		**342.253,78**

CESIONES 15%					
Equipamiento Público		**NORMA**	**PROYECTO**	**CANJE**	**UN**
Equipamiento Público 1	**6%**	20.535,227	20.648,040	-	**M²**
Cesión Zonas Verdes		**NORMA**	**PROYECTO**	**CANJE**	**UN**
Cesión Zonas Verdes 1	**9%**	30.802,840	31.858,690		**M²**
TOTAL	**15%**	**51.338,07**	**52.506,73**		**M²**
AREA ÚTIL				**289.747,05**	**M²**
Área Equipamiento Privado Acceso Art 429 dec 0823 2014 5% AU	**5%**	14.487.35	59.108,96	20.40%	**M²**
Vías Internas Del Proyecto			45.255,23	13%	**M²**
TOTAL DE PARCELAS TURÍSTICAS			**185.036,26**		**M²**
Portería			174,19		**M²**
Cuarto de basuras			172,41		**M²**
				NORMA	
Índice de Ocupación				**30%**	
Índice de Construcción				**3,0**	

POTRERITO 074			
No. PARCELAS	**ÁREA (m²)**	**I.O 30%**	**ÁREA LIBRE(m²)**
1	563,63	169,089	394,541
2	542,69	162,807	379,883
3	544,12	163,236	380,884
4	550,13	165,039	385,091
5	597,12	179,136	417,984
6	618,51	185,553	432,957
7	806,14	241,842	564,298
8	806,35	241,905	564,445
9	784,11	235,233	548,877
10	789,01	236,703	552,307
11	570,35	171,105	399,245
12	583,11	174,933	408,177
13	563,48	169,044	394,436
14	717,67	215,301	502,369

15	763,67	229,101	534,569
16	694,12	208,236	485,884
17	555,22	166,566	388,654
18	535,40	160,620	374,780
19	537,71	161,313	376,397
20	585,49	175,647	409,843
21	563,18	168,954	394,226
22	608,99	182,697	426,293
23	846,10	253,830	592,270
24	739,60	221,880	517,720
25	500,00	150,000	350,000
26	795,24	238,572	556,668
27	767,21	230,163	537,047
28	723,20	216,960	506,240
29	732,42	219,726	512,694
30	541,17	162,351	378,819
31	549,14	164,742	384,398
32	563,16	168,948	394,212
33	636,51	190,953	445,557
34	671,90	201,570	470,330
35	661,20	198,360	462,840
36	675,44	202,632	472,808
37	517,42	155,226	362,194
38	560,87	168,261	392,609
39	521,99	156,597	365,393
40	520,32	156,096	364,224
41	988,08	296,424	691,656
42	657,32	197,196	460,124
43	596,48	178,944	417,536
44	602,06	180,618	421,442
45	596,34	178,902	417,438
46	741,50	222,450	519,050
47	909,58	272,874	636,706
48	940,01	282,003	658,007
49	965,18	289,554	675,626
50	954,94	286,482	668,458
51	1008,22	302,466	705,754
52	1116,72	335,016	781,704
53	659,56	197,868	461,692
54	686,86	206,058	480,802
55	572,63	171,789	400,841
56	668,07	200,421	467,649
57	1507,95	452,385	1055,565
58	1240,10	372,030	868,070
59	1187,78	356,334	831,446
60	1482,47	444,741	1037,729
61	1472,41	441,723	1030,687
62	1461,06	438,318	1022,742
63	1449,67	434,901	1014,769
64	1449,34	434,802	1014,538
65	1414,20	424,260	989,940
66	1426,07	427,821	998,249
67	938,26	281,478	656,782
68	928,70	278,610	650,090
69	969,56	290,868	678,692
70	1027,50	308,250	719,250
71	1037,10	311,130	725,970
72	997,91	299,373	698,537
73	865,96	259,788	606,172

74	729,17	218,751	510,419
75	814,24	244,272	569,968
76	756,21	226,863	529,347
77	587,69	176,307	411,383
78	551,39	165,417	385,973
79	573,91	172,173	401,737
80	627,23	188,169	439,061
81	643,04	192,912	450,128
82	598,79	179,637	419,153
83	605,15	181,545	423,605
84	644,00	193,200	450,800
85	642,59	192,777	449,813
86	636,42	190,926	445,494
87	689,87	206,961	482,909
88	718,25	215,475	502,775
89	1010,63	303,189	707,441
90	1100,25	330,075	770,175
91	680,57	204,171	476,399
92	731,50	219,450	512,050
93	657,63	197,289	460,341
94	735,93	220,779	515,151
95	764,74	229,422	535,318
96	750,07	225,021	525,049
97	906,05	271,815	634,235
98	902,71	270,813	631,897
99	890,50	267,150	623,350
100	760,38	228,114	532,266
101	769,28	230,784	538,496
102	825,50	247,650	577,850
103	908,55	272,565	635,985
104	728,03	218,409	509,621
105	841,37	252,411	588,959
106	813,48	244,044	569,436
107	703,05	210,915	492,135
108	946,10	283,830	662,270
109	754,68	226,404	528,276
110	701,30	210,390	490,910
111	821,01	246,303	574,707
112	671,78	201,534	470,246
113	952,82	285,846	666,974
114	902,82	270,846	631,974
115	814,71	244,413	570,297
116	738,96	221,688	517,272
117	757,65	227,295	530,355
118	845,47	253,641	591,829
119	784,87	235,461	549,409
120	668,52	200,556	467,964
121	645,88	193,764	452,116
122	707,88	212,364	495,516
123	777,32	233,196	544,124
124	963,41	289,023	674,387
125	844,26	253,278	590,982
126	961,55	288,465	673,085
127	893,49	268,047	625,443
128	823,03	246,909	576,121
129	643,06	192,918	450,142
130	585,27	175,581	409,689
131	698,81	209,643	489,167

132	815,58	244,674	570,906
133	644,73	193,419	451,311
134	988,87	296,661	692,209
135	1207,65	362,295	845,355
136	1416,03	424,809	991,221
137	1166,17	349,851	816,319
138	1007,97	302,391	705,579
139	1166,97	350,091	816,879
140	870,08	261,024	609,056
141	743,85	223,155	520,695
142	819,09	245,727	573,363
143	773,67	232,101	541,569
144	904,35	271,305	633,045
145	867,39	260,217	607,173
146	817,48	245,244	572,236
147	857,16	257,148	600,012
148	790,29	237,087	553,203
149	993,78	298,134	695,646
150	995,46	298,638	696,822
151	954,16	286,248	667,912
152	748,95	224,685	524,265
153	913,32	273,996	639,324
154	988,75	296,625	692,125
155	959,37	287,811	671,559
156	954,90	286,470	668,430
157	929,14	278,742	650,398
158	855,23	256,569	598,661
159	1021,23	306,369	714,861
160	944,04	283,212	660,828
161	884,91	265,473	619,437
162	986,40	295,920	690,480
163	1167,71	350,313	817,397
164	843,34	253,002	590,338
165	867,62	260,286	607,334
166	656,15	196,845	459,305
167	547,62	164,286	383,334
168	531,85	159,555	372,295
169	549,84	164,952	384,888
170	708,03	212,409	495,621
171	687,65	206,295	481,355
172	714,56	214,368	500,192
173	749,60	224,880	524,720
174	715,31	214,593	500,717
175	1018,71	305,613	713,097
176	1062,96	318,888	744,072
177	1021,44	306,432	715,008
178	1094,75	328,425	766,325
179	1026,73	308,019	718,711
180	635,45	190,635	444,815
181	782,52	234,756	547,764
182	797,65	239,295	558,355
183	1036,08	310,824	725,256
184	1082,90	324,870	758,030
185	1099,65	329,895	769,755
186	945,84	283,752	662,088
187	976,57	292,971	683,599
188	1013,25	303,975	709,275
189	1006,52	301,956	704,564
190	1069,63	320,889	748,741
191	775,04	232,512	542,528

192	1005,31	301,593	703,717
193	1213,81	364,143	849,667
194	1274,82	382,446	892,374
195	1449,87	434,961	1014,909
196	1267,33	380,199	887,131
197	1018,26	305,478	712,782
198	883,21	264,963	618,247
199	972,80	291,840	680,960
200	1007,89	302,367	705,523
201	742,35	222,705	519,645
202	765,58	229,674	535,906
203	847,94	254,382	593,558
204	912,00	273,600	638,400
205	822,67	246,801	575,869
206	739,69	221,907	517,783
207	607,90	182,370	425,530
208	726,31	217,893	508,417
209	914,15	274,245	639,905
210	1057,42	317,226	740,194
211	965,88	289,764	676,116
212	972,55	291,765	680,785
213	600,42	180,126	420,294
214	648,92	194,676	454,244
215	757,05	227,115	529,935
216	828,61	248,583	580,027
217	862,90	258,870	604,030
218	503,60	151,080	352,520
219	590,31	177,093	413,217
220	926,50	277,950	648,550
221	956,41	286,923	669,487
222	896,36	268,908	627,452
TOTAL	**185.036,26**	**55.510,878**	**129.525,382**

El proyecto se realizará de conformidad con los planos elaborados por el Arquitecto LUIS CARLOS CEDEÑO CUELLAR con Matrícula Profesional No. A1912015-1047378142 y estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo realizado por la Ingeniera Civil DIANA CATHERINE RAMIREZ CORTES con Matricula Profesional No. 70202-408216.

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

Parágrafo 2.- Los planos de parcelación y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo hacen parte integral de la presente resolución.

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.- 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 5.- El titular de la presente licencia se obliga a acoger de manera integral lo dispuesto en el estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo realizado por Ingeniera Civil DIANA CATHERINE RAMIREZ CORTES con Matricula Profesional No. 70202-408216.

Parágrafo 6.- 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 7.- Para el desarrollo y/o ejecución de las obras objeto de la presente, el titular de la misma deberá tramitar el respectivo permiso y/o concepto de uso del derecho de vía y acceso al predio expedido por la Agencia Nacional De Infraestructura – ANI o autoridad competente, dando estricto cumplimiento con lo señalado en la Resolución No. 716 de abril 28 de 2015, emanada del Ministerio de Transporte – Instituto Nacional de Concesiones.

Parágrafo 8.- Al momento de tramitar licencia de construcción de las parcelas ubicadas en zona de amenaza media, se deberá presentar estudio geotécnico de estabilidad de taludes y demás estudios y/o diseños avalados por un ingeniero estructural y un ingeniero Geotecnista, verificando la estabilidad de las obras; de ser necesario, deberán presentarse las recomendaciones para el diseño y construcción de las obras de mitigación.

Artículo 2.- Autorizar a **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS 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 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: Turístico
2. Cesiones: 15%

   Equipamiento Público: 20.648,040m² -en terreno-
   Zonas Verdes: 31.858,690m² -en terreno-
3. Número de parcelas: 222 parcelas
4. Perfiles de vías:

Vía	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	TOTAL
Sección vial Transversal Inter veredal o de tercer orden vía Martinica baja-cañadas Potrerito -según resolución 6707 de diciembre de 2019	12.00	6.00	12.00	30.00

Vía	Zona de Exclusión (*)
Sección vial Parcial Vía de Primer Orden Ley 1228 de 2008	20.00

Nota: (*) En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Artículo 3.- La presente licencia 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 4.- El parcelador responsable de la ejecución de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS con Matrícula Profesional No. 25202-221925,

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 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 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 lo establecido en la demarcación de las normas urbanísticas del plano topográfico aprobado mediante resolución No. 1210-80388 del 01 de octubre de 2024, 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. 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 y exige el Ministerio del Medio Ambiente según Resolución No. 541 de 1.994 de conformidad al Decreto 1220 de 2005 o norma que lo adicione, y Cumplimiento del Acuerdo No. 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".
f) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
g) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
h) 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.
i) 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

j) 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.
k) 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.
l) Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.
m) 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.
n) Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de diciembre de 2014.
o) 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.
p) 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.
q) 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".
r) 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 7.- 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 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 suspendió 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.- 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 12.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un periódico de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veintinueve (29) 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

RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ
C.C. 14.236.483
Representante Legal PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS

El notificador

SHAROLL VALENTINA FORERO VILLANUEVA

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 07 MAR 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 07 MAR 2025

FIRMA: _____

Curador Urbano Uno

Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa
Curador Urbano Uno de Ibagué

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO A: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS EL 07 DE FEBRERO DE 2025, CONFORME AL REPORTE DE ENVIO VÍA CORREO ELECTRONICO ANEXO AL EXPEDIENTE.
EN CONSTANCIA FIRMA:

CARGO: AUXILIAR JURIDICO