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 SANDRA LILIANA RUBIO GARCIA con C.C. 65.747.615, radicó bajo el No. 73001-1-25-0017 del 24 de enero de 2025, solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE del proyecto denominado "*Parcelación Agroturística EL PAUJIL*", aprobado mediante resolución No. 73001-1-23-0238 del 09 de mayo de 2023, consistente en el ajuste de las áreas de reserva, de acuerdo al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-105959 del 19 de diciembre de 2024, generando disminución en el área de reserva vial, del área neta parcelable, del área de cesión de zonas verdes, en el área de vías internas, área de equipamiento comunal privado; y el incremento en el área de reserva ambiental -aislamiento Hídrico, en el área de cesión de equipamiento comunal público, del área útil y en el número de parcelas inicialmente aprobadas -de 39 a 45 parcelas-; para un área a modificar de 53.886,00m².

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 28 de enero de 2025.

Que SANDRA LILIANA RUBIO GARCIA, otorgó poder a NOLBERTO GONZALEZ CORTES con C.C. 93.377.891, para que en su nombre y representación adelante los trámites para la obtención de la licencia del predio objeto de la solicitud.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-23-0238 del 09 de mayo de 2023, otorgó LICENCIA DE PARCELACION al predio denominado EL PAUJIL ubicado en el sector la Palmilla en el Municipio de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-78011 y ficha catastral 00-04-0037-0012-000, propiedad de SANDRA LILIANA RUBIO GARCIA con C.C. 65.747.615; para adelantar el desarrollo del proyecto denominado "Parcelación Agroturística EL PAUJIL", -39 parcelas- destinado a uso comercio y/o servicios con sus correspondientes áreas de cesión, en un área bruta de lote de 53.886,00m².

Que la resolución No. 73001-1-23-0238 del 09 de mayo de 2023, tiene un plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de su fecha de ejecutoria, la cual se produjo el día 15 de agosto de 2023.

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. 2510467 del 03 de febrero de 2025, 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. 25100437, enviada por correo electrónico el 11 de febrero de 2025.

Que NOLBERTO GONZALEZ CORTES -apoderado-, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2511255 del 26 de marzo de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-25-0217 del 26 de marzo de 2025, es decir hasta el 16 de abril de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2511439 del 07 de abril de 2025, presentó las correcciones a la solicitud.

Que NOLBERTO GONZALEZ CORTES -apoderado-, mediante escrito radicado bajo el No. 2511449 del 07 de abril de 2025, renuncia a los términos con que cuenta para presentar la totalidad de las correcciones enunciadas en el acta de observaciones.

Que el parágrafo uno del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto del Decreto 1077 de 2015 –Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Art. 6°-, establece que: "*Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones y revalidaciones.*", y a continuación define: "*…Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública…*"
Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".

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 50 unidades turísticas del proyecto PARCELACION AGROTURISTICA EL PAUJIL PH, 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, concepto técnico elaborado por ACUARUTOL ESP, en donde se sustenta la forma en la cual se presentaran los servicios públicos domiciliarios de agua potable -con base a la resolución No. 2234 del 25 de julio de 2016 expedida por CORTOLIMA, por medio del cual concede la concesión de aguas superficiales de la quebrada "Paujil" para el consumo humano- y alcantarillado y/o saneamiento básico previo cumplimiento -de ser el caso- de los requisitos que correspondan por parte de la autoridad competente.

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

Que el predio se encuentra afectado en zona de riesgo bajo-medio por remoción en masa, en virtud de lo cual el solicitante presentó estudio de mitigación realizado por la Ingeniera Civil SHIRLEY JOHANA PEÑA MENA con Matricula Profesional No. 70202-393373, en donde "*se concluye que la zona objeto de estudio es estable y el RIESGO LOCAL POR REMOCION EN MASA ES BAJO*", estudio que reposa en el expediente resolución No. 73001-1-23-0238 del 09 de mayo de 2023, en el cual se recomienda, que para las futuras licencias de construcción, se deberá presentar el respectivo estudio de suelos acorde con las características del proyecto a realizar.

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 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 012 de 2022- y al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-105959 del 19 de diciembre 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 aprobación a **SANDRA LILIANA RUBIO GARCIA** con C.C. 65.747.615, para adelantar la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** del proyecto denominado "*Parcelación Agroturística EL PAUJIL*", aprobado mediante resolución No. **73001-1-23-0238 del 09 de mayo de 2023,** consistente en el ajuste de las áreas de reserva, de acuerdo al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1210-105959 del 19 de diciembre de 2024, generando disminución en el área de reserva vial, del área neta parcelable, del área de cesión de zonas verdes, en el área de vías internas, del área de equipamiento comunal privado; y el incremento en el área de reserva ambiental -aislamiento Hídrico, en el área de cesión de equipamiento comunal público, del área útil y en el número de parcelas inicialmente aprobadas -de 39 a 45 parcelas-; **para un área a modificar de 53.886,00m²**; proyecto ubicado en el sector la Palmilla en el Municipio de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-78011 y ficha catastral 00-04-0037-0012-000;** de acuerdo con el plano del proyecto diseñado por el Arquitecto NOLBERTO GONZALEZ CORTES con Matrícula Profesional No. A16472015-93377891.

Parágrafo 1.- El proyecto queda conformado:

CUADRO DE AREAS GENERAL		
DESCRIPCION	**ÁREA(m²)**	**ÁREA(m²)**
ÁREA TOTAL LOTE		**53.886,00**
TOTAL RESERVAS		**14.198,80**
Reserva vial – vía rural	2.885,15	
Reserva Ambiental -Aislamiento Hídrico.	11.313,65	
AREA NETA PARCELABLE		**39.687,20**
CESIONES (15%)		
EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	**NORMA (m²)**	**PROYECTO (m²)**
Equipamiento Comunal Público 1 (9%)	3.571,85	3.593,83
ESPACIO PÚBLICO	**NORMA (m²)**	**PROYECTO (m²)**
Cesión de Zona Verde 6%	2.381,23	2.393,05
Total (15%)	**5.953,08**	**5.986,88**
ÁREA ÚTIL		**33.700,32**
Vías internas		**6.106,08**
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
Área Equipamiento Privado Acceso Art. 429 Dec. 0823 2014 5% AU	**1.685,02**	**3.323,62**

LOTES UTILES	**PROYECTO**	**24.270,62**	**24.270,62**
Índice de Ocupación	30%	0.3	7.281,19
Índice de Construcción	3	3	21.843,56

DESCRIPCION	Área (m²)
Equipamiento Privado 1	1.634,81

Equipamiento Privado 2	817,67
Equipamiento Privado 3	273,30
Equipamiento Privado 4	182,11
Equipamiento Privado 5	234,58
Equipamiento Privado 6 -Portería-	181,15
TOTAL	**3.323,62**

CUADRO DE ÁREAS PARCELA ÚTILES					
Área Predial	**No. Parcela**	**Cantidad**	**Área Parcela**	**Ind. Ocupación Parcela 0.30**	**Ind. Const. 3**
Lotes del 1 al 45	Parcela 1	1	688,25	206,48	619,43
	Parcela 2	1	614,93	184,48	553,44
	Parcela 3	1	580,67	174,20	522,60
	Parcela 4	1	550,32	165,10	495,29
	Parcela 5	1	547,64	164,29	492,88
	Parcela 6	1	545,54	163,66	490,99
	Parcela 7	1	516,01	154,80	464,41
	Parcela 8	1	535,91	160,77	482,32
	Parcela 9	1	542,21	162,66	487,99
	Parcela 10	1	492,15	147,65	442,93
	Parcela 11	1	497,02	149,11	447,32
	Parcela 12	1	527,34	158,20	474,61
	Parcela 13	1	529,19	158,76	476,27
	Parcela 14	1	516,95	155,09	465,26
	Parcela 15	1	457,85	137,36	412,07
	Parcela 16	1	728,89	218,67	656,00
	Parcela 17	1	508,09	152,43	457,28
	Parcela 18	1	508,11	152,43	457,30
	Parcela 19	1	614,49	184,35	553,04
	Parcela 20	1	520,59	156,18	468,53
	Parcela 21	1	540,50	162,15	486,45
	Parcela 22	1	477,16	143,15	429,44
	Parcela 23	1	500,48	150,14	450,43
	Parcela 24	1	504,00	151,20	453,60
	Parcela 25	1	504,00	151,20	453,60
	Parcela 26	1	481,00	144,30	432,90
	Parcela 27	1	528,49	158,55	475,64
	Parcela 28	1	503,88	151,16	453,49
	Parcela 29	1	500,29	150,09	450,26
	Parcela 30	1	565,17	169,55	508,65
	Parcela 31	1	473,56	142,07	426,20
	Parcela 32	1	546,98	164,09	492,28
	Parcela 33	1	559,64	167,89	503,68
	Parcela 34	1	586,70	176,01	528,03
	Parcela 35	1	612,26	183,68	551,03
	Parcela 36	1	624,26	187,28	561,83
	Parcela 37	1	503,56	151,07	453,20
	Parcela 38	1	537,37	161,21	483,63
	Parcela 39	1	577,69	173,31	519,92
	Parcela 40	1	506,02	151,81	455,42
	Parcela 41	1	553,59	166,08	498,23
	Parcela 42	1	475,78	142,73	428,20
	Parcela 43	1	495,99	148,80	446,39
	Parcela 44	1	533,80	160,14	480,42
	Parcela 45	1	556,30	166,89	500,67
TOTALES ÁREA PREDIAL		**45**	**24.270,62**	**7.281,19**	**21.843,56**

Parágrafo 1. - La parcelación tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Comercio y/o Servicios.
2. Cesiones: 15%

   Zonas Verdes: 2.393,05m²
   Equipamiento Comunal Público: 3.593,83m²
3. Número de parcelas: 45
4. Perfiles de vías:

Vía	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A	TOTAL
Sección vial Transversal interveredal o de tercer orden cruce hacia Jagui-La Palmilla, según resolución 6707 de diciembre de 2019	12.00	6.00	12.00	30.00

Parágrafo 2.- Los planos de parcelación aprobados mediante resolución No. 73001-1-23-0238 del 09 de mayo de 2023, no tienen alguna validez y serán reemplazados por los planos de parcelación aprobados mediante la presente resolución.

Parágrafo 3.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y los planos aprobados mediante la misma, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo 4.- Los planos de parcelación (2) aprobados hace parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- La presente MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE, no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-23-0238 del 09 de mayo de 2023.

Artículo 3.- Todos los artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-23-0238 del 09 de mayo de 2023 permanecen invariables.

Artículo 4.- 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 correspondiente.

Artículo 5.- Remitir a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, copia de la licencia urbanística generadora de espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 1000-0377 del 17 de Mayo de 2017, a fin de que se puedan implementar acciones de seguimiento preventivo frente a eventuales actividades de venta, ejecución de obras e intervención o construcción de los predios, sin el lleno de los requisitos legales.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los treinta (30) días del mes de mayo de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 06 JUN 2025, hora 4:00pm 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

SANDRA LILIANA RUBIO GARCIA
C.C. 65.747.615

El notificador

SHAROLL VALENTINA FORERO VILLANUEVA

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

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

Que el día 18 JUN 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 18 JUN 2025

FIRMA: _____