El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1469 de 2010 y

CONSIDERANDO:

Que MAURICIO VILA MEJIA con C.C. 14.225.494, radicó bajo el No. 73001-1-15-0249 del 21 de Mayo de 2015, solicitud de licencia para adelantar la Parcelación destinada a vivienda con sus correspondientes áreas de cesión, a realizar en el predio denominado DOS QUEBRADAS – ubicado en el sector El Vergel - Municipio de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-43997 y ficha catastral 00-04-0040-0851-000 y con un área total de 10.000,00 m².

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010 esta solicitud fue comunicada a los vecinos de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 791 del 25 de Mayo de 2015, debido a la imposibilidad de comunicación personal de AGROPECUARIA VERGEL y de BERNANDO VILA, por desconocer la dirección de correspondencia y tratarse de lotes vacíos, 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 de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante presentó una 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 cumplimiento de lo establecido en el articulo 29 del Decreto 1469 de 2010, 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 de ellos se hiciera presente.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, solicitó a la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio No. 1105 del 08 de Julio de 2015, la aclaración de las determinantes urbanísticas expedidas mediante oficio 22970-2015 del 05 de Mayo de 2015 y mediante auto No. 73001-1-15-0358 del 09 de Julio de 2015, suspendió los términos que tiene para la revisión del proyecto, hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal se pronuncie sobre dicha consulta.

Que la Secretaría de Planeación Municipal se pronunció mediante oficio No. 1011-2015-60535 radicado en este despacho bajo el No. 2333 del 09 de Octubre de 2015, fecha en la cual se reiniciaron los términos con que cuenta el Curador Urbano para la revisión del proyecto.

Que la Secretaría de Planeación Municipal, mediante circular No. 00003 del 08 de Julio de 2015, referente a la aclaración por contradicción de norma para la aplicación de usos en el suelo rural para parcelación de vivienda campestre y/o permanente, señala que *"Hasta tanto no se realicen por parte de la Secretaría de Planeación Municipal la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a parcelación de vivienda permanente y/o campestre, con la definición de la norma urbanística precisa, ni se cuenta con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las áreas destinadas a este uso, se suspenden los desarrollos para parcelación, hasta tanto, se defina y reglamente la materia"*.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, hace constar que el día 13 de Julio de 2015, se radicó bajo el No. 1505, oficio proferido por la Secretaría de Planeación Municipal bajo el No. 1010-2015-40185 del 10 de Julio de 2015, por medio del cual se hace remisión de la Circular No. 00004 del 08 de Julio de 2015 razón por la cual, el trámite de expedición de licencia solicitado se entiende continúa suspendido a partir de la fecha.

Que la Secretaría de Planeación Municipal por medio de la resolución No. 1010-0304 del 22 de Julio de 2016, corrigió en Numero de la Circular 00004 del 8 de Julio de 2015, quedando como número correcto para la circular el 00003 del 08 de Julio de 2015.

Que mediante escrito radicado bajo el No. 2745 del 02 de Diciembre de 2015, el titular solicita el cambio en el tipo de trámite a desarrollar, de Parcelación a "Subdivisión y Urbanismo para vivienda", por lo cual, se reinician los términos con que cuenta el curador para la revisión del proyecto.

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010 esta solicitud fue comunicada nuevamente a los vecinos de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 819 del 07 de Diciembre de 2015, debido a la imposibilidad de comunicación personal de BERNARDO VILA y de CARLOS VILA, por desconocer la dirección de correspondencia y tratarse de lotes vacíos, 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 de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante presentó una nueva 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 cumplimiento de lo establecido en el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, 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 de ellos se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta de observaciones remitida con oficio No. 2063 de fecha 10 de Diciembre de 2015, entregada el 16 del mismo mes y año en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 0239 del 01 de Febrero de 2016, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-16-0057 del 01 de Febrero de 2016.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 0529 del 02 de Marzo de 2016, requirió la suspensión del trámite, teniendo en cuenta que se solicitó ante la Secretaría de Planeación Municipal el aval para la compensación de cesiones para el predio objeto de la solicitud, termino concedido mediante auto No. 73001-1-16-0124 del 03 de Marzo de 2016 a partir de la fecha y hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal de respuesta a la solicitud efectuada, respuesta que fue radicada bajo el No. 1439 del 21 de Junio de 2016.

Que mediante oficio de fecha 08 de Junio de 2016, el solicitante, requirió el cambio del tipo de trámite, en cuanto a excluir de la solicitud de la licencia, la Subdivisión.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-16-0114 del 07 de Abril de 2016, autorizó a MAURICIO VILA MEJIA, para dividir el predio de su propiedad denominado como DOS QUEBRADAS ubicado en el sector El Vergel - Municipio de Ibagué, matrícula inmobiliaria No. 350-43997 y ficha catastral 00-04-0040-0851-000, con un área de 10.000,00 m², en TRES (3) lotes así:

DESCRIPCION	AREA (m²)
Área Rural Lote 1	5.686,14
Área Lote Vía	1.321,45
Área Urbana Lote 2	2.992,41

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010 esta solicitud fue comunicada nuevamente a los vecinos de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 846 del 13 de Junio de 2016, debido a la imposibilidad de comunicación personal de BERNARDO VILA y de CARLOS VILA, por desconocer la dirección de correspondencia y tratarse de lotes vacíos, 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 de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante presentó una nueva 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 cumplimiento de lo establecido en el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, 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 de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante, presentó Disponibilidad Técnica No. 086 con fecha 20 de Agosto de 2015, emanada de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede la disponibilidad de servicios para ciento veintiocho (128) apartamentos y dos (2) locales comerciales, y con vigencia de dos (2) años.

Que el solicitante, presentó certificado de disponibilidad de servicio de energía eléctrica No. 327-2016 de Agosto 04 del 2016, emanada de la COMPAÑÍA ENERGETICA DEL TOLIMA ENERTOLIMA S.A. E.S.P., para ciento cinco (105) unidades de viviendas unifamiliares y con vigencia de un (1) año.

Que de conformidad con el plano de Tratamientos U-3 del Plan de Ordenamiento Territorial, el proyecto a desarrollar se encuentra ubicado en una zona de desarrollo y las cesiones obligatorias para la aprobación de dicho proyecto corresponden al 25% del área neta del lote, según lo estipulado en el Artículo 314 del Decreto 0823 del 23 de Diciembre de 2014 – "Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras Disposiciones".

Que los proyectos destinados a vivienda, ubicados en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 0075 del 23 de Enero de 2013, deben destinar el 20% del área útil para el desarrollo de vivienda VIP, la cual podrá ubicarse en el mismo proyecto o mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio, pero cuyo tratamiento sea igualmente de desarrollo, como lo señala el artículo 11 del mismo Decreto.

Que el proyecto sometido a consideración del Curador Urbano Uno está destinado para vivienda, y se encuentra en zona de tratamiento de Desarrollo, por lo cual destina el 20% de su área útil para vivienda VIP, de conformidad con el artículo 4 del Decreto 0075 del 23 de Enero de 2013.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 10.10-013498 del 07 de Abril de 2016, otorgó viabilidad, para el canje de cesiones del proyecto objeto de la solicitud, debiendo dar cumplimiento a los parámetros establecidos para tal fin en las normas vigentes y demás normas que regulan la materia.

Que MAURICIO VILA MEJIA, presentó copia de la Resolución No. 117 del 01 de Septiembre del 2016, emanada de la GESTORA URBANA DE IBAGUE, en la cual se resuelve en su artículo primero canjear por dinero con el solicitante, las cesiones que se generan a favor del Municipio, para adelantar el urbanismo del lote de su propiedad, ubicado en LOTE DOS QUEBRADAS VIA HACEINDA EL VERGEL del Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-43997 y ficha catastral 00-04-0040-0851-000, en cuantía de 242.26 m² destinados a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de nivel ciudad; 169.58 m² para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de

nivel local; 145.36 m² para equipamiento e infraestructura de nivel ciudad y 48.45 m² para equipamiento e infraestructura de nivel local, dinero que la entidad manifiesta recibido.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, normas complementarias y al plano topográfico aprobado mediante oficio No. 1011-2015-22970 del 05 de Mayo de 2015, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar aprobación al proyecto urbanístico presentado por **MAURICIO VILA MEJIA** con C.C. 14.225.494, para adelantar en el Lote 2 –resultante de la subdivisión aprobada mediante resolución No. 73001-1-16-0114 del 07 de Abril de 2016 - ubicado en el sector El Vergel Municipio de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-226804 y ficha catastral 00-04-0040-0851-000,** el desarrollo del proyecto destinado a ciento cinco (105) unidades de vivienda, con un área de 2.992,41 m², distribuidas así, conforme a planos elaborados por el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA con Matricula Profesional No. 25700-15353:

DESCRIPCION	AREA (M²)
AREA BRUTA URBANA	**2.992,41**
Retiro drenaje 5 m. aislamiento	569,82
AREA NETA URBANIZABLE	**2.422,59**
Vivienda VIP (20%)	**484,52**
Área Útil Vivienda (105 unidades de vivienda)	**1.938,07**

Parágrafo 1.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y el plano aprobado mediante la misma, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo 2.- El plano urbanístico, hace parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 3.- El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento en vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prórroga, si es del caso.

Parágrafo 4.- Que según lo establecido en el Artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, el valor de venta de las viviendas de interés social prioritaria VIP, no podrá sobrepasar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo 5.- Para atender la obligación de que trata el artículo 4 del Decreto 0075 del 23 de Enero de 2013, el titular de la presente resolución, destinará un área útil de 484,52 m² para el desarrollo de vivienda VIP, lo cual será informado por escrito a la Secretaria de Planeación Municipal y al Curador Urbano Dos de la ciudad de Ibagué para efectos del control del compromiso correspondiente.

Artículo 2.- Otorgar licencia a **MAURICIO VILA MEJIA** que en adelante se llamará **EL URBANIZADOR** para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Ibagué, la construcción de las obras de urbanismo para lo cual EL URBANIZADOR, se dirigirá a las entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas.

Parágrafo.- La urbanización tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Urbanización Cerrada.
2. Cesiones: 25%

Zonas Verdes:

Ciudad:	242.26 m²	Canjeadas en dinero
Local:	169.58 m²	Canjeadas en dinero

Equipamiento:

Ciudad:	145.36 m²	Canjeadas en dinero
Local:	48.45 m²	Canjeadas en dinero

3. Tipo de vivienda: Multifamiliar.
4. Perfiles de vías:

Vía	Andén	Calzada	Andén	Total
* Vía	2.50	6.00	2.50	11.00

* Según Resolución No. 73001-1-16-0114 del 07 de Abril de 2016, por medio de la cual se autoriza una subdivisión, expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo.- La presente licencia tendrá una duración de dos (2) años, prorrogable por una sola vez y por un año, para lo cual la misma deberá ser solicitada dentro de los treinta (30) días calendario anterior a su vencimiento, adjuntando comunicación del urbanizador responsable en la que certifique la iniciación de la obra.

Artículo 3- El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente resolución, es el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA con Matricula Profesional No. 25700-15353, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y se ajusten a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Parágrafo: Cuando el urbanizador responsable de las obras se desvincule del proyecto, hasta tanto no se designe el nuevo profesional el que figura como constructor en la presente licencia seguirá vinculado a la misma, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 31 del Decreto 1469 de 2010

Artículo 4.- El titular de la presente licencia, deberá solicitar la diligencia de inspección de la entrega material de las áreas de cesión obligatoria, a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, de conformidad con lo establecido en el Artículo 59 del Decreto 1469 de 2010, cuando ello aplique.

Artículo 5.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Deberá cumplir con la obligación legal de afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar, al Sistema General de Seguridad Social en Salud y que en virtud de lo establecido en el Artículo 25 del Decreto 1703 de 2002, los trabajadores pondrán en conocimiento del Curador Urbano Uno de Ibagué cuando no se dé cumplimiento a este requisito, quien a su vez informará a la Superintendencia Nacional de Salud con el fin de que inicie las investigaciones y aplique las sanciones a que haya lugar.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.

- 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.
- Instalar un aviso con dimensiones mínimas de un metro (1.00) 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.
- 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
- Cumplir con la norma técnica RETIE.
- Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.
- 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.
- 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 58 del Decreto 1469 del 2010.
- Cumplir con las Normas Generales para las Cesiones establecidas en el Artículo 95 del Decreto 0823 del 23 de Diciembre de 2014.
- Cumplir en lo pertinente con lo establecido en la demarcación de normas urbanísticas establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 1011-2015-22970 del 05 de Mayo de 2015.

Artículo 6.-. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 0075 del 23 de Enero de 2013, a fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

Articulo 7.- La interventoría técnica de las obras de urbanismo deberá ser ejercida por la entidad o entidades municipales competentes y por las empresas prestadoras de los servicios públicos de la ciudad, siendo sus funciones las de velar por el cumplimiento de la calidad y cantidad de las obras ejecutadas, para lo cual EL URBANIZADOR se compromete a suministrar oportunamente toda la información relacionada con el desarrollo de las mismas a los profesionales designados para tal efecto.

Artículo 8.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de la obra o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 33 de 2010; 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.- 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 11.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutiva del presente Acto Administrativo, en un medio masivo de comunicación social hablado o escrito de amplia divulgación en la ciudad de Ibagué (Art. 73 CPACA,).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los dos (02) días del mes de Septiembre de 2016.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 07 SEP 2016 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

MAURICIO VILA MEJIA
C.C. 14.225.494

El notificador

LUISA FERNANDA GUZMÁN MOLANO

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

Que el día 22 SEP 2016 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 23 SEP 2016

FIRMA: _____