	RESOLUCION No.73001-2-23-0112 Del 28 de febrero del año 2023 Por la cual se otorga una licencia de Parcelación	Hoja 1 de 10
---	---	--------------

La Curadora Urbana No. 2 el Municipio de Ibagué, en ejercicio de las funciones otorgadas por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y,

CONSIDERANDO:

Que la Sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S.** con NIT. 900.180.976-9 representada legalmente por la señora **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** identificada con C.C. 65.755.397 radicaron bajo el **No. 73-001-2-22-0341** de 30 de septiembre de 2022, solicitud de Licencia de **PARCELACIÓN** para 190 unidades turísticas, Proyecto denominado **PARCELACIÓN AGRO-TURÍSTICA FIORE, USO: COMERCIO Y/O SERVICIOS**, predio ubicado en la **Hacienda Santa Cruz Sector Picalaña**, del Municipio de Ibagué, identificado con Matrículas Inmobiliarias **No. 350-251241 y 350-251242** y Ficha Catastral **No. 00-01-0002-3139-000**.

De conformidad con lo establecido en el numeral 6° del Artículo 1 de la Resolución No. 0462 del 13 de julio de 2017, esta solicitud no fue comunicada a los vecinos colindantes del proyecto ya que este requisito no se exige cuando se trata de predios ubicados en suelo rural no suburbano.

Que el titular de la solicitud, presenta Oficio DP-2022-012 Certificación expedida el 10 de mayo de 2022, emanado de la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO PARA PROYECTOS INDUSTRIALES, TURISTICOS, COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE LA ZONA RURAL DEL TOLIMA – ACUARUTOL ESP** con NIT. 901.556.699-2, en donde Concede favorablemente la Disponibilidad Hidrosanitaria - acueducto agua potable y alcantarillado para 190 unidades turísticas con un caudal estimado de 2 litros por segundo, para el Proyecto denominado **PARCELACIÓN AGRO-TURÍSTICA FIORE**, predio localizado en el Sector Picalaña zona rural de Ibagué, identificado con Ficha Catastral **No. 00-01-0002-3139-000 con vigencia de dos (2) años**.

Que al expediente se proporcionó el Oficio **No. 1011-2016-32426** de 3 de julio de 2016, por medio del cual la Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, demarca Plano Topográfico al predio ubicado en la vía Aeropuerto perales intersección Calle 145 “variante” del Municipio de Ibagué, en el documento en comento se indica los siguiente:

“... nos permitimos demarcar las normas urbanísticas en el siguiente plano topográfico, entendido como las condiciones normativas generales, que se suman a las normas específicas, insumo base para el desarrollo del proyecto urbano – Arquitectónico, a proponerse en ese lote, según lo establecido en el Decreto 1000-0823 de diciembre 23 de 2014 y demás normas legales vigentes.”

Que de conformidad con lo establecido en el Art. 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el solicitante anexó fotografía de valla, en el que advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

Que la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, mediante Oficio radicado No. **22003446** entregada personalmente el 3 de noviembre de 2022, remitió el Acta de Observaciones de acuerdo al Art. 2.2.6.1.2.2.4 en la cual se informa al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar el proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

Que el titular presentó solicitud de ampliación de plazo para atender las observaciones efectuadas, mediante oficio con recibido No. **3953** de 16 de diciembre de 2022, en consecuencia, la Curadora Urbana No. 2 amplía el plazo mediante **Auto No. 73-001-2-22-0514** de la misma fecha.

Que el apoderado del titular de la solicitud, mediante documento radicado con recibido No.0043 de 4 de enero de 2023, allegó a la Curadora Urbana No. 2 las correcciones y documentos correspondientes al acta de observaciones, entre las cuales allega:

Escrito emanado por parte de la Compañía **CELSIA TOLIMA S.A. E.S.P.** expedido el 2 de diciembre de 2022 en el que notifica la FACTIBILIDAD DE CONEXION en nivel de tensión 13.2 kV para el Proyecto denominado PARCELACIÓN AGRO-TURÍSTICA FIORE Predio ubicado Lote Futuro Desarrollo del Municipio de Ibagué, referente a su solicitud para una carga de 1300 Kva Comercial. La presente factibilidad tendrá una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Que la Ley 300 de 1996 define el agroturismo como "(...) un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas. Por sus características, este tipo de turismo se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, la ganadería u otra actividad, buscando con ello generar un ingreso adicional a la economía rural."

Que considerando lo anterior, el artículo 29 de la Ley en mención determina que le corresponde al Estado promover el desarrollo del ecoturismo, etnoturismo, agroturismo, acuaturismo y turismo, para lo cual debe desarrollar las directrices y programas de apoyo específicos para estas modalidades, incluidos programas de divulgación de la oferta; y en concordancia con ello, el parágrafo del artículo 2.2.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, determina las normas urbanísticas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios, dentro de los cuales se identifican los servicios agroturísticos en los siguientes términos:

"(...) PARÁGRAFO. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el plan de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural. (Subrayado y negrilla fuera del texto original).

Que, respecto de la localización y desarrollo de estos usos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio señaló en el concepto 2019EE0096444 lo siguiente:

Se deriva así de la disposición antes citada que, a diferencia de los usos comerciales y de servicios, que están contemplados en la sección correspondiente a suelo rural suburbano, los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, siempre y cuando ello se ajuste a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. (Subrayado fuera del texto original)

1.1.1. *Acorde con lo anterior, la normatividad aplicable para el desarrollo de los servicios agroturísticos puede estar definida o bien en el Plan de Ordenamiento Territorial, o bien en la unidad de planificación rural respectiva.*

1.1.2. *Respecto de esta dualidad de opciones para la identificación de la normatividad urbanística es ilustrativo el concepto 2018EE0029221 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio que, si bien trata sobre vivienda campestre, explica claramente las condiciones a tener en cuenta para determinar la necesidad o no reglamentar previamente las Unidades de Planificación Rural.*

Que así, cuando no se haya determinado en el Componente Rural del POT la norma urbanística general de parcelación y aprovechamiento para las áreas destinadas a agroturismo, las mismas podrán establecerse desde la UPR, siempre y cuando este instrumento haya sido contemplado en el respectivo POT. Esta última conclusión es concordante con el artículo 2.2.2.2.1.6. Del Decreto Nacional 1077 de 2015, que expresamente señala lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.2.2.1.6 Contenido de la unidad de planificación rural. La unidad de planificación rural deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos cuando no hayan sido contemplados directamente en el plan de ordenamiento territorial (...)

2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.

PARÁGRAFO. Los contenidos de las unidades de planificación rural que se establecen en el presente decreto podrán preverse directamente en el contenido rural de los planes de ordenamiento territorial.
(Subrayado y negrilla fuera del texto original)

Que el POT de Ibagué, define en el artículo 396 las Unidades de Planificación Rural como el instrumento base para la planificación rural y específicamente, de las divisiones rurales. A través de ellas se abordarán los temas que tienen que ver con el manejo ecológico, las decisiones de ocupación y usos, las estrategias e instrumentos de gestión y las estrategias de asistencia técnica agropecuaria, lo anterior de conformidad a los Artículos 6, 7º y 8º del Decreto Nacional 3600 de 2007 (hoy compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015) y de las normas que le sucedan y/o subroguen. Dicha unidad de planificación se especializa en el mapa R2 "Usos del Suelo.

Que El artículo 7 del Decreto Nacional 3600 de 2007 corresponde con el artículo 2.2.2.2.1.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015, que como se señaló expresamente señala lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.2.2.1.6 Contenido de la unidad de planificación rural. La unidad de planificación rural deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos cuando no hayan sido contemplados directamente en el plan de ordenamiento territorial (...)

2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.

PARÁGRAFO. Los contenidos de las unidades de planificación rural que se establecen en el presente decreto podrán preverse directamente en el contenido rural de los planes de ordenamiento territorial.
(Subrayado y negrilla fuera del texto original)

Que para proyectos de comercio y servicios el artículo 12 del Decreto 3.600 de 20 de septiembre del 2007 y el artículo 432 de Decreto 1000-0823 del 2014 establece que: el índice de ocupación no podrá superar el treinta por ciento (30%) del área del predio, es decir del área total del área bruta del proyecto, el resto del área del lote, el 70% del área bruta del lote se destinará, "en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa".

Que, de igual manera, determina el POT de Ibagué que los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, **de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el plan de ordenamiento territorial** o en la **unidad de planificación rural**.

Que el Decreto Nacional 1074 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo determina el desarrollo de la actividad turística en cualquiera de sus modalidades e indica que son prestadores de servicios turísticos los siguientes:

1. Los hoteles, apartahoteles, hostales, centros vacacionales, campamentos, glamping, refugios, albergues, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje o alojamiento turístico.
2. Las agencias de viajes y turismo, agencias mayoristas y las agencias operadoras.

3. Las oficinas de representaciones turísticas.
4. Los guías de turismo.
5. Los operadores profesionales de congresos, ferias y convenciones,
6. Los arrendadores de vehículos para turismo nacional e internacional.
7. Los usuarios industriales, operadores y desarrolladores de servicios turísticos de las zonas francas.
8. Las empresas promotoras y comercializadoras de proyectos de tiempo compartido y multipropiedad.
9. Las compañías de intercambio vacacional.
10. Las empresas captadoras de ahorro para viajes y de servicios turísticos prepagados.
11. Los concesionarios de servicios turísticos en parques.
12. Las empresas de transporte terrestre automotor especial, las empresas operadoras de chivas y de otros vehículos automotores que presten servicio de transporte turístico.
13. Los operadores de parques temáticos, parques de ecoturismo y parques de agroturismo.
14. Las plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos.
15. Los restaurantes y bares que voluntariamente se inscriban en el Registro Nacional de Turismo.
16. Los organizadores de bodas destino.
17. Los demás que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo determine.

Que el Decreto Nacional 1074 de 2015 en su artículo 2.2.4.1.1.13. señala que los prestadores de servicios turísticos además de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo de servicios turísticos deben cumplir las normas correspondientes a su actividad y con toda la reglamentación que este Decreto.

Que así, el POT recoge el marco normativo nacional, con el cual las reglas que orientan el desarrollo de los proyectos agroturisticos pueden estar contenidos tanto en el componente rural del POT como la respectiva UPR que se desarrollen, en este último caso cuando su contenido no esté directamente previsto en el POT.

Que el predio objeto del trámite presenta las siguientes condiciones normativas:

<p><i>Clasificación del suelo</i> Uso del suelo (R2)</p>	<p><i>Rural</i> Categoría: Zonas de producción Agropecuaria Alta Producción Agrícola Mecanizada Ganadera de Doble Propósito:</p> <p>Uso principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.</p> <p>Uso compatible: Vivienda del propietario, y de trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural, turismo y recreación.</p> <p>Uso condicionado: Granjas avícolas, cunícolas y porcinas</p> <p>Usos prohibidos: Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente. Industria y agroindustria.</p>
<p>Desarrollo Restringido Corredor Urbano</p>	<p>Artículo 422.- Suelo suburbano del Municipio de Ibagué.</p> <p>Constituido por las áreas del suelo rural, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, de tal manera que se garantice el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994, ni subdividirse por debajo de la UAF conforman el suelo suburbano del Municipio de Ibagué, las áreas delimitadas por los polígonos identificados en el mapa G1 "Modelo Territorial".</p>

Artículo 423.- Corredores viales suburbanos

Sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio. Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano especializados en el Mapa G1 Modelo Territorial.

Identificación de las Vías

Variante Chicalá o Calle 145

Vía a Bogotá

Variante Iagué – Bogotá

Parágrafo: Para el Desarrollo de la variante Chicalá o calle 45 se deberán realizar los estudios de impacto ambiental correspondientes para el desarrollo de los predios conforme lo establecido en el presente decreto y la norma nacional vigente.

Artículo 424.- Asignación de Usos para los Corredores viales suburbanos.

Se establecen los siguientes a la vía, logística, industria turística.

Uso principal: Servicios a la vía, logística, industria turística

Uso compatible: Explotación agropecuaria, equipamientos, establecimiento de infraestructura para los usos principales y vivienda campestre.

Uso condicionado: Agroindustria, equipamientos, ecoturismo, recreación contemplativa.

Uso prohibido: Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.

Artículo 426.- Determinantes Ambientales ara el Desarrollo de usos en el suelo suburbano

Los usos dentro del suelo suburbano estarán supeditados a la realización de estudios específicos, los cuales atenderán a las siguientes determinantes ambientales:

La mezcla de usos establecida se condicionará a la no competencia por el uso del recurso hídrico; bajo esta condición, la mezcla y densidad de usos, deberá corresponder a unos porcentajes que aseguren que en el tiempo no se presentará la exclusión de unos usos por otros.

El desarrollo alcanzado por el área suburbana, estará condicionado a la capacidad de carga del territorio. La determinación de la capacidad de carga corresponderá al concepto emitido por la autoridad ambiental competente. La autoridad ambiental deberá en consecuencia, mantener un monitoreo de la modificación de las condiciones ambientales dentro de las áreas suburbanas.

El suministro de agua dentro de las áreas suburbanas se hará a partir de fuentes locales. Sólo se consideraran proyectos de interconexión a un sistema de suministro, si los proponentes demuestran que la escasez del recurso no corresponde a sobrecarga de actividades o a deterioro de micro cuencas, además el proyecto deberá contener como mínimo: Estudio de alternativas e impacto ambiental, el concepto de la empresa oficial prestadora del servicio de acueducto y alcantarillado, una evaluación de costo-beneficio y los correspondientes planes de manejo de micro cuencas para aumentar la

	<p><i>oferta hídrica natural dentro del área o fuera de ella como medida de compensación.</i></p> <p><i>Los desarrollos suburbanos deberán ser autónomos en el manejo de vertimientos, aguas lluvias y residuos sólidos, para lo cual se presentarán los correspondientes proyectos, para su aprobación ante la autoridad ambiental competente.</i></p>
Suelo de Expansión	<p>Estos predios deben desarrollarse a través de planes parciales</p> <p><i>Para desarrollar las áreas ubicadas en suelo de expansión urbana, se debe llevar a cabo la implementación de un plan parcial; el cual debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 0116 de 2000, Acuerdo 009 de 2002, y los decretos nacionales No. 2181 de 2006, No. 4300 de 2007 y 1478 de 2013.</i></p> <p><i>Así mismo se debe dar cumplimiento con la Circular No. 3 de julio 8 de 2015 "ACLARACION POR CONTRADICCION DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE.</i></p>
AMENAZA R5	Amenaza baja por Remoción en Masa.

Que, en concordancia con la norma urbanística transcrita, el contenido que viabiliza el desarrollo de proyectos de parcelación agroturística está contenido directamente en el POT de Ibagué, sin que se requiera de Unidades de Planificación Rural adicionales para el otorgamiento de licencias de parcelación.

Que respecto a los requisitos exigidos para el trámite de licencia la Ley 19 de enero 10 de 2012 en el Artículo 191 establece: "artículo 191: Requisitos para solicitar una licencia. Para solicitar una licencia de urbanización, parcelación y subdivisión, las entidades municipales y distritales no podrán exigir requisitos o documentos adicionales a los establecidos en la Ley y en sus reglamentos".

Que de conformidad con la Resolución No. 0462 de julio 13 de 2017, artículo 3, numeral 1, modificada por la resolución 1025 del 31 diciembre de 2022 el plano de parcelación se encuentra georreferenciado en el marco de referencia MAGNA SIRGAS firmado por un topógrafo.

Que, una vez efectuadas las respectivas revisiones finales, se encontró que el proyecto tiene viabilidad para otorgar licencia, y, en consecuencia, a través del **Oficio No. 23000069** del 5 de enero de 2023, la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué indicó a los interesados el monto y la forma de pago de las expensas - cargo variable, cuya cancelación fue aportada y por tanto, se expidió la Factura No. FE 1527 de fecha febrero 21 de 2023.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- APRUÉBASE la ejecución de obras de **PARCELACIÓN** a la Sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S.** con NIT. 900.180.976-9 representada legalmente por la señora **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** identificada con C.C. 65.755.397, con área de **162.745,17 m²**; para 190 unidades turísticas proyecto denominado **PARCELACIÓN AGRO TURÍSTICA FIORÉ**, en el predio ubicado en la **Hacienda Santa Cruz Sector Picaleña**, del Municipio de Ibagué, identificado con Matriculas Inmobiliarias **No. 350-251241 y 350-251242** y Ficha Catastral **No. 00-01-0002-3139-000**, de acuerdo con los planos del proyecto diseñado por el Arquitecto **JUAN GABRIEL TRIANA CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.828.943, portador de la Matrícula Profesional No. A25182004-5828943, quedando así:

CUADRO DE ÁREAS PARCELACIÓN AGROTURÍSTICA FIORE				
				M2
AREA BRUTA DEL LOTE				162.745,17
350-251241				156.292,44
350211242				3.806,88
Z.V ADICIONAL 1				745,74
Z.V ADICIONAL 2				1.900,11
Reserva ambiental canal				1.800,87
Reserva vial lote vía				3.806,88
Z.V ADICIONALES				2.645,85
AREA TOTAL DE RESERVAS				8.253,60
AREA NET A PARCELABLE				154.491,57
CESIONES 15%				
Equipamiento Comunal Público	9,00%	NORMA	PROYECTO	CANJE
		13.904,24	13.905,46	0
Espacio Público Zona Verde	6,00%	NORMA	PROYECTO	CANJE
		9.269,49	9.271,16	0
TOTAL	15%	23.173,74	23.176,62	0
ÁREA UTIL DEL PREDIO			131.314,95	
Equipamiento comunal privado 5% del área útil		6.565,75	9.752,23	
INDICE DE OCUPACIÓN				0,30
INDICE DE CONSTRUCCIÓN				3,00

Parágrafo 1.- La presente licencia no implica autorización para ninguna clase de intervención en el espacio público.

Parágrafo 2.- Los Planos de la Parcelación hacen parte integral del presenta Acto Administrativo.

Parágrafo 3.- Se previene para todos los efectos al constructor, de que atienda las disposiciones legales y reglamentarias de las autoridades ambientales que se requieran para ejecutar las actividades contenidas en el proyecto urbanístico, por lo cual deberán tramitar las autorizaciones y demás similares requeridas para tal fin de ser necesario.

Parágrafo 4.- El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento de vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prorroga, si es el caso.

Parágrafo 5.- La presente licencia se otorga sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Nacional 2976 de agosto 06 de 2010, por el cual se reglamenta el parágrafo 3° del artículo 1° de la Ley 1228 de 2008, y se dictan otras disposiciones y en la Resolución No. 063 de octubre 09 de 2003 emanada del Ministerio de Transporte, por la cual se fija el procedimiento para el trámite y otorgamiento de permisos para la ocupación temporal mediante la construcción de accesos, de tuberías, redes de servicios públicos, canalizaciones, obras destinadas a seguridad vial, traslado de postes, cruce de redes eléctricas de alta, media o baja tensión, en la infraestructura vial nacional de carreteras concesionadas. La conexión con las vías o variantes a cargo de la Nación deberá hacerse mediante carriles de servicio, de aceleración y desaceleración, según sea el caso, los cuales deberán construirse por el interesado dando cumplimiento a los estudios técnicos establecidos en el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras vigente expedido por el Instituto Nacional de Vías, o aquel que lo adicione y lo sustituya, previa autorización que para el efecto otorgue la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI-, de conformidad con la Resolución No. 063 de 2003, en virtud de lo establecido en el artículo 55 de la Ley 1682 de 2013.



RESOLUCION No.73001-2-23-0112
Del 28 de febrero del año 2023
Por la cual se otorga una licencia de Parcelación

Hoja 8 de 10

Artículo 2.- La presente licencia tendrá una **vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables** por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente Acto Administrativo.

Parágrafo. La solicitud de prórroga deberá radicarse dentro de los treinta (30) días hábiles, anteriores al vencimiento de la presente licencia adjuntando escrito del Constructor Responsable en la que certifique la iniciación de la obra (Art. 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015).

Artículo 3.- Se deberá cumplir con lo indicado en el Decreto Nacional 1074 de 2015 en su ARTÍCULO 2.2.4.1.1.13. que los prestadores de servicios turísticos además de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo de servicios turísticos y cumplir las normas correspondientes a su actividad y con toda la reglamentación que este Decreto.

Artículo 4.- El **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** de la ejecución de las obras urbanísticas de parcelación que trata la presente licencia será el Arquitecto **JUAN GABRIEL TRIANA CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.828.943, portador de la Matrícula Profesional No. A25182004-5828943, quien deberá responder porque la obra se adelante de acuerdo con el proyecto urbanístico aprobado. El **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** deberá responder porque el proyecto se adelante conforme a los planos urbanísticos aprobados.

Parágrafo 1.- De conformidad con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 5 del Decreto Nacional 1203 de 2017, en caso de retiro del constructor responsable, éste deberá informarlo al Curador Urbano, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que figura como tal en la licencia seguirá vinculado a la misma.

Parágrafo 2.- La obra autorizada debe contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo 3.- Sin perjuicio de la competencia de la autoridad municipal, el Constructor Responsable y el titular de la presente licencia, deben dar cumplimiento a las obligaciones referentes al Sistema de Seguridad Social para con todos y cada uno de sus trabajadores de la construcción a su servicio al tenor de lo dispuesto en el Art. 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002. Los trabajadores pondrán en conocimiento de la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué cuando no se dé cumplimiento a este requisito quien informará de dicha circunstancia a la Superintendencia Nacional de Salud con el fin de que inicie las investigaciones y aplique las sanciones a que haya lugar.

Parágrafo 4.- El titular de la licencia y el constructor responsable deberá dar cumplimiento en la parcelación de todos y cada uno de los elementos que garanticen la accesibilidad directa de personas discapacitadas a todos los espacios (zonas comunes) utilizando rampas y vados, en cada sitio. donde se requiera, debe cumplir con la totalidad de las normas NTC para accesibilidad al medio físico de personas con movilidad reducida.

Artículo 5.- La presente Licencia se otorga sin perjuicio de tramitar y obtener los permisos, concesiones, autorizaciones a que haya lugar, de acuerdo con la competencia de la Autoridad Ambiental.

Artículo 6.- La interventoría técnica de las obras urbanísticas y de parcelación será ejecutada por el comité técnico de construcciones y urbanizaciones y/o por la Secretaría de Infraestructura de Ibagué 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 PARCELADOR se compromete a suministrar oportunamente toda la información relacionada con el desarrollo de las mismas a los profesionales designados para tal efecto.

Artículo 7.- El propietario del predio y el constructor responsable se comprometen mancomunadamente a ejecutar la obra de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público, para lo cual adoptaran procedimientos que reúnan las condiciones de seguridad suficientes para evitar daños a terceros y proteger la integridad de los peatones o transeúntes, a construir y/o instalar las defensas y estructuras provisionales necesarias para la seguridad de los obreros, vehículos y propiedades

vecinas. En el momento que se presenten situaciones de integridad, la administración municipal podrá suspender en forma indefinida la obra, hasta tanto se compruebe que se han tomado las medidas y acciones que minimicen la existencia de riesgo que atenten contra la integridad y seguridad de la comunidad.

Artículo 8.- El titular de la presente licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras (Art. 60 Decreto Nacional 2150 de 1995 y Art. 2.2.6.1.1.15 Decreto Nacional 1077 de 2015). El titular deberá cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución No. 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Nacional 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. El titular deberá dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

Parágrafo 1.- El titular y el constructor responsable deberán depositar los escombros producto de la ejecución de la obra en las escombreras municipales autorizadas por la Autoridad Ambiental, so pena de las sanciones de Ley. **Parágrafo 2.-** El titular deberá construir los andenes continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes en seco y en mojado de conformidad con lo establecido en el Art. 2.2.3.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 9.- Esta totalmente prohibidos ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas, o con cualquier otro material, o arrojarlos en las cunetas, desagües o canales de sistemas de alcantarillado y en general sobre el espacio público, conducta por la cual serán sancionados por la autoridad competente con suspensión en forma inmediata e indefinida de la obra, con el único propósito de garantizar el uso, goce y disfrute del espacio público y solo se autorizara la continuación de los trabajos hasta tanto se haya obtenido su recuperación.

Parágrafo. Ninguna constructora o persona que se encuentre adelantando construcción podrá dejar escombros y desechos en la calle o si no serán sujetos a las sanciones establecidas en la Ley 1259 de 2008. Cuando con la ejecución del proyecto se cause daños a andenes, sardineles o vías públicas, el propietario deberá repararlos so pena de las sanciones legales.

Artículo 10.- El presente permiso será suspendido y la obra sellada, en el momento en que se compruebe que esta no se ajusta a las especificaciones y diseños de los planos aprobados y/o sellados o que incumpla cualquiera de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Municipal 1000 – 0823 de 2014 y en la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, Acuerdo Municipal 009 de 2002.

Artículo 11.- La presente licencia y los planos correspondientes deberán permanecer en la obra para que sean presentadas ante las autoridades competentes, cuando así lo soliciten.

Artículo 12.- Para obtener el derecho a la prestación de los servicios públicos, el titular de la presente licencia deberá tramitar la aprobación de los planos correspondientes ante las empresas respectivas.

Artículo 13.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de la obra o del ejecutante del proyecto conllevara a la aplicación de las sanciones consagradas en la Ley 388 de 1997, en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1801 de 2016.

Artículo 14.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio ni la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

Artículo 15.- El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que 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 caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. El aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Art. 2.2.6.1.4.9 Decreto Nacional 1077 de 2015).

Artículo 16.- Contra la presente Resolución proceden los recursos señalados en el Art. 74 y 76 del C.P.A.C.A., tales como el de reposición ante el mismo Curador Urbano No. 2 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 publicación y notificación correspondiente.

Artículo 17.- Para contabilizar los términos de ejecutoria del presente Acto Administrativo que establece la Ley, el titular deberá publicar, a su costa, en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Ibagué, o en cualquier otro medio de comunicación social hablado o escrito (Art. 65, Ley 9ª de 1989), la parte resolutive de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veintiocho (28) días del mes de febrero de 2023.



SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ
Curadora Urbana No. 2 de Ibagué



09 MAR. 2023

En la fecha _____ se notifica personalmente del contenido del presente acto, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del mismo.

El notificado

El notificador




JULIA AURORA RAMIREZ LUNA

CC No. 65.755.397

Rep. Legal

Sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S.**

NIT. 900.180.976- 9



GLORIA INES LOZANO TRUJILLO

Sustanciadora



ARQ. SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ
CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Hoja 1 de 1

Expediente Rad. 7300-2-22-0341

Fecha: 30-09-2022

LA SUSCRITA CURADORA URBANA No. 2 DE IBAGUÉ


DEJA CONSTANCIA

Que el día nueve (9) de marzo de 2023, **se notificó personalmente** al (los) titular (es) del trámite o su apoderado, el contenido de la **Resolución, No.73001-2-23-0112** del 28 de febrero de 2023, cumpliéndose los diez (10) días hábiles (10,13,14,15,16,17,21,22,23 y 24 de marzo de 2023) establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 para interponer los recursos de vía gubernativa, contra la resolución en mención, el día 24 de marzo de 2023.

Que el día quince (15) de marzo de 2023 **se publicó** en el periódico Diario **EL NUEVO DIA**, el contenido de la resolución, indicada en el párrafo anterior, cumpliéndose los diez (10) días hábiles (16,17,21,22,23,24,27,28,29 y 30 de marzo de 2023) establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 para interponer los recursos de vía gubernativa, contra la resolución en mención, el día 30 de marzo de 2023

Conforme a lo anterior la precitada resolución, quedó en firme el treintauno (31) de marzo de 2023 y cobró fuerza ejecutoria en los términos indicados en el artículo 87 y ss. de la precitada Ley 1437 de 2011.

Dado en Ibagué, el día treintauno (31) del mes de marzo de 2023


SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ
Curadora Urbana No. 2 de Ibagué

Proyecto: gilt/S