

Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, Decretos modificatorios y

CONSIDERANDO:

Que la Alcaldía Municipal de Ibagué profirió Decreto No. 1000-0834 del 21 de septiembre de 2018, *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial De Expansión urbana "Santa Cruz 2", ubicado en el sector parque deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*.

Que la Alcaldía Municipal de Ibagué profirió Decreto No. 1000-1086 del 20 de diciembre de 2018 *"Por medio del cual se corrigen errores formales en los Decretos Municipales 1000-0224 y 1000-0834 por medio de los cuales se adoptan los planes parciales de expansión urbana denominados "SANTA CRUZ -1 y "SANTA CRUZ-2"*.

Que la Alcaldía Municipal de Ibagué profirió Decreto No. 1000-0155 del 16 de abril de 2021 *"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo "Santa Cruz -2", localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*.

Que JULIA AURORA RAMIREZ LUNA con C.C. 65.755.397, en calidad de representante legal de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS., radicó bajo el No. 73001-1-24-0030 del 26 de enero de 2024, solicitud para la Modificación del Proyecto Urbanístico General -en cuanto a la redistribución de las etapas 1, 3, 7, 16, 17 y 18 -*aprobado mediante resolución No. 73001-1-22-0089 de 23 de febrero de 2022-*, con un área de 1.515.781,15m², para desarrollar en el Lote SANTA CRUZ ubicado en la vial al aeropuerto del municipio de Ibagué, diecinueve (19) Sub Etapas, destinadas a uso residencial, residencial (VIS y VIP) y Comercio Especial y la MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE del proyecto urbanístico aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-22-0089 de 23 de febrero de 2022, corregida y/o aclarada mediante resolución No. 73001-1-22-0429 del 08 de septiembre de 2022 en lo relacionado con la Sub Etapa 3 destinada a vivienda de interés social -VIS y VIP-, consistente en incluir la Calle 103 dentro de dicha etapa y el incremento en el número de unidades aprobadas en el Lote 18 VIS, en un área a modificar de 109.357,35m².

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 14 de febrero de 2024.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-22-0089 de 23 de febrero de 2022, aprobó la modificación al Proyecto Urbanístico General presentado por la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS, aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-19-0104 del 19 de febrero de 2019, para adelantar en el denominado Lote SANTA CRUZ, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué el desarrollo de diecinueve (19) Sub Etapas, destinadas a uso residencial, residencial VIS y VIP y Comercio Especial, con sus correspondientes áreas de cesión y otorgó licencia 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 de la Sub-Etapa 3, -Lotes 18, 19 A y 19 B- destinados a uso Residencial (VIP y VIS), con sus correspondientes áreas de cesión.

Que la resolución No. 73001-1-22-0089 de 23 de febrero de 2022, tiene un plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se produjo el día 17 de abril de 2022.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-22-0429 del 08 de septiembre de 2022, corrigió y/o ajustó el artículo segundo de la resolución No. 73001-1-22-0089 de 23 de febrero de 2022, en cuanto al número de unidades de vivienda VIS y VIP, aprobados en el urbanismo de la Sub-Etapa 3 -Lotes 18, 19A y 19B-

Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

Que el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida", define el concepto de vivienda de interés social como "aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)

Que el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida", en su artículo 85 define "El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90SMMLV)

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, 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, mediante radicado No. 2410719 del 20 de febrero 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. 24100986, entregada el 18 de marzo de 2024, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2411814 del 29 de abril de 2024, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-24-0240 del 10 de mayo de 2024, por el término de quince (15) días hábiles, es decir hasta el 27 de mayo de 2024.

Que el solicitante, presentó ampliación de la Disponibilidad de Servicios Hidrosanitarios R. D.S.H. 011 con fecha 27 de mayo de 2024, emanada de la EMPRESA IBAGUERENA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, en donde se concede la disponibilidad de servicios para dos mil doscientas cuarenta (2.240) viviendas de vivienda lotes (18, 19 A, 19 B).

Que el solicitante, presentó Certificado de disponibilidad de servicio de energía No. 202405071 con fecha 20 de mayo de 2024, emanada de CELSIA, para 18.879 unidades residenciales, 4 unidades comerciales y 6 oficinas, con vigencia de doce (12) meses.

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, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias, y al Plan Parcial de Expansión Urbana "SANTA CRUZ -2".

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 24102656 enviado mediante correo el 16 de julio de 2024.

m

Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

Que igualmente y de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto Municipal No. 1000-0696 del 06 de noviembre de 2014, "Por el cual se define el procedimiento y se definen las competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones", la Secretaría de Planeación Municipal, no ha remitido actos administrativos de determinación del efecto Plusvalía para su respectiva exigibilidad.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, "Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía", ésta sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, y para la presente solicitud, no se ha liquidado ni inscrito un efecto de plusvalía, como se puede evidenciar en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio, con No. 350-291365 del 29 de mayo de 2024.

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

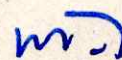
RESUELVE

Artículo 1.- Aprobar la Modificación al Proyecto Urbanístico General presentado por la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS.** con NIT. 900.180.976-9, representada legalmente por **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-19-0104 del 19 de febrero de 2019, -modificado mediante resolución No. 73001-1-22-0089 del 23 de febrero de 2022-, en cuanto a la redistribución de las etapas 1, 3, 7, 16, 17 y 18, con un área de 1.515.781,15m², a desarrollar en el Lote SANTA CRUZ, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria Nos. 350-295036, 350-295037, 350-291355, 350-291356, 350-291357, 350-291358, 350-291359, 350-291360, 350-291361, 350-291362, 350-291363, 350-291364 y 350-291365 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000, con diecinueve (19) Sub Etapas, destinadas a uso residencial, residencial VIS y VIP y Comercio Especial, de conformidad con el Plan Parcial "SANTA CRUZ 2", con sus correspondientes áreas de cesión, con un área de planificación de 1.515.781,15m², distribuidos así:

Cuadro de Áreas General		Área Títulos m2	Área de planificación	
Área Bruta			1.515.781,15	
*Lote Plan Parcial Santa Cruz 2		2.574.347,74	1.514.421,48	
**Área remanente Santa Cruz 2		464.850,38	1.359,67	
*Lote Plan Parcial Santa Cruz 2: Su área total se ubica en suelo con categorías de expansión urbana y suelo rural. De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, se excluye del polígono el área del predio ubicada en el suelo rural, resultando en un área de planificación menor a la extensión total del predio (Incluye áreas EQ-1 Y ZV-1: Ya cedidas al municipio)				
**Área remanente Santa Cruz 2: Se incluye dentro del área de planificación una porción de su área total correspondiente al área de antejardín sobre la vía 103. El área restante del predio hace parte del proyecto del plan parcial Santa Cruz 1, proyecto vecino localizado al costado occidental.				
			Plan Parcial	
Área Bruta		1.515.781,15	100,00%	1.515.781,15
Afectaciones			Plan Parcial	
Cuerpos de Agua	Río Opia		3.210,40	
	Cauce Intermitente Santa Cruz		2.652,56	
	Drenaje NN2		1.377,60	
	Sub Total	7.240,56	7.240,56	
Retiro Rondas Hídricas	Retiro de Protección Río Opia		22.121,56	
	Retiro de Protección Cauce Intermitente Santa Cruz		26.526,09	
	Retiro de Protección Drenaje NN2		9.643,20	
	Sub Total	58.290,85	58.290,85	
Malla vial Primaria	VE-2 Calle 103		15.589,99	
	VE-3 Calle 117		29.720,02	
	VE-4 Calle 125		29.107,19	
	Sub Total	74.417,20	74.417,20	
Total de Afectaciones		139.948,61	139.948,61	
			Plan Parcial	
Área Neta		1.375.832,54	90,77%	1.375.832,54

Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

Áreas de Cesión			%	Plan Parcial
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	Ciudad		4,10%	56.437,50
		ZV-1	15.005,88	
		ZV-2	14.406,59	
		ZV-3	19.023,10	
		ZV-4	8.001,93	
	Local		8,11%	111.626,07
		ZV-4	2.075,68	
		ZV-5	15.662,63	
		ZV-6	11.017,56	
		ZV-7	39.307,55	
		ZV-8	25.061,50	
		ZV-9	13.218,68	
		ZV-10	5.282,47	
	Sub Total	168.063,57	12,22%	168.063,57
Cesión para Equipamientos	Local		4,08%	56.154,56
		EQ-1	45.000,17	
		EQ-5	11.154,40	
	Ciudad		2,04%	28.074,27
		EQ-2	9.264,91	
		EQ-3	16.726,96	
		EQ-4	2.082,40	
	Sub Total	84.228,83	6,12%	84.228,83
Total Áreas de Cesión		252.292,40	18,34%	252.292,40
Áreas para Vías locales				Plan Parcial
Malla vial Terciaria	Via Sectorial VS-1			16.363,75
	Via Sectorial VS-2			15.815,53
	Via Sectorial VS-3			17.411,92
	Via Sectorial VS-4			26.038,51
	Via Sectorial VS-5			17.498,81
	Sub Total	93.128,51		93.128,51
Malla vial Terciaria	Via Local VL-1			4.293,42
	Via Local VL-2			12.930,88
	Via Local VL-3			29.007,85
	Via Local VL-4			4.292,24
	Via Local VL-5			10.496,27
	Via Local VL-6			3.503,71
	Via Local VL-7			5.007,65
	Via Local VL-8			3.441,56
	Via Local VL-9			3.402,12
	Via Local VL-10			3.331,45
	Via Local VL-11			18.639,28
	Sub Total	98.346,42		98.346,42
Total Vías		191.474,93	12,63%	191.474,93
				Plan Parcial
Área Útil		932.065,20	61,49%	932.065,20
Áreas Lotes Resultado	COMERCIO ESPECIAL	Lote 1		23.065,20
		Lote 2		38.975,54
		Lote 3		43.144,22
		Lote 4		46.190,83
		Lote 5		3.419,32
	RESIDENCIAL SECUNDARIO	Lote 6		28.949,52
		Lote 7		26.780,30
		Lote 8		29.158,43
		Lote 9		30.500,10
		Lote 10		39.808,00
		Lote 11		40.602,95



Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

		Lote 12	43.670,66
		Lote 13	47.072,24
		Lote 14	37.994,04
		Lote 15	46.547,34
		Lote 16	40.204,88
	COMERCIO ESPECIAL	Lote 17	22.063,15
	RESIDENCIAL SECUNDARIO	Lote 18	37.343,24
		Lote 19 A	16.444,02
		Lote 19 B (VIP)	17.890,67
		Lote 20	43.413,25
		Lote 21 (VIP)	39.311,29
		Lote 22	29.747,00
		Lote 23 (VIP)	30.386,52
		Lote 24	23.755,92
		Lote 25 (VIP)	24.532,75
		Lote 26	32.214,57
		Lote 27 (VIP)	48.879,26
Sub Total	932.065,20	932.065,20	

		Plan Parcial
Área destinada al uso residencial		804.817,09
Área destinada a otros usos		127.248,11
Requerimiento del 20% Vivienda VIP	Exigido	Propuesto
	160.963,42	161.000,49

Sub-Etapa 1	CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 1		
	ÍTEM		Área m2
	ÁREA GENERAL SUB-ETAPA 1		95.733,15
	Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
	Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-1	15.005,88
		Subtotal	15.005,88
	Cesión para Equipamientos	EQ-1	45.000,17
		Subtotal	45.000,17
	Malla Vial Local	VS-4 Calle 110 Tramo 1	4.076,24
		VL-1 Carrera 13 Sur	4.233,42
		VL-1 Carrera 13 Sur	
		Área remanente Santa Cruz 2 - MI: 350-261841	60,00
		VL-4 Calle 106	4.292,24
	Subtotal		12.661,90
	Total Áreas de Cesión		72.667,95
Área Útil	Uso Principal	Área m2	
Lote 1	Comercio Especial	21.949,49	
Área remanente Santa Cruz 2 - MI: 350-261841		1.115,71	
TOTAL ÁREA ÚTIL		23.065,20	

Cuadro de Áreas Sub-Etapa 2			
Sub-Etapa 2	ÍTEM		Área m2
	ÁREA GENERAL SUB-ETAPA 2		76.151,77
	Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2
	Río Opa	Tramo 3	5.226,15
		Subtotal	5.226,15
	Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 5	312,71
		Subtotal	312,71
	Total Áreas de Afectación		5.538,86
	Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
	Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-3 Polígono 6	3.176,80
		ZV-5 Polígono 2	10.518,99



Curador
Urbano Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-24-0387
(Julio 31 de 2024)

Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

		Subtotal	13.695,79
		VS-3 Carrera 14 Sur Tramo 2	3.798,44
		VS-4 Calle 110 Tramo 5	2.187,04
		VS-4 Calle 110 Tramo 6	6.653,28
		VL-3 Carrera 13 B Sur Tramo 2	4.967,07
		Subtotal	17.605,83
	Total Áreas de Cesión		31.301,62
	Área Útil	Uso Principal	Área m2
	Lote 21	Residencial-VIP	39.311,29
	Total Área Útil		39.311,29

Sub-Etapa 3

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 3		
ÍTEM		Área m2
ÁREA GENERAL SUB-ETAPA 3		126.653,12
AFECTACIONES	POLIGONO O TRAMO	ÁREA M2
Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 1	812,96
	SUBTOTAL	812,96
Río Opia	Tramo1	892,82
	Tramo 2	5.074,30
	SubTotal	5.967,12
Total Áreas de Afectación		6.780,08
CESIONES OBLIGATORIAS	POLIGONO O TRAMO	ÁREA M2
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-5 Polígono 1	5.143,64
	Subtotal	5.143,64
Cesión equipamiento	EQ-5	11.154,40
	EQ-4	2.082,40
	Subtotal	13.236,80
Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
Malla vial principal	VE-2 Calle 103 Tramo 1	2.648,05
	VE-2 Calle 103 Tramo 2	12.941,94
	Subtotal	15.589,99
Malla vial local	VS-2 Carrera 12 A Sur Tramo 1	3.647,02
	VS-3 Carrera 14 Sur Tramo 1	3.801,80
	VS-4 Calle 110 Tramo 7	2.518,64
	VL-3 Carrera 13 B Sur Tramo 1	4.257,22
	Subtotal	14.224,68
Total Áreas de Cesión		48.195,11
Área Útil	Uso Principal	Área m2
Lote 18	Residencial - VIS	37.343,24
Lote 19A	Residencial - VIS	16.444,02
Lote 19B	Residencial - VIP	17.890,67
Total Área Útil		71.677,93

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 4			
Sub-Etapa 4	ÍTEM		Área m2
	Área General Sub-Etapa 4		107.077,53
	Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2
	Drenaje NN2	Tramo 3	3.575,94
		Subtotal	3.575,94
	Total Áreas de Afectación		3.575,94
	Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
	Malla vial local	VL-8 Calle 135 Tramo 1	1.599,16
VL-8 Calle 135 Tramo 2		1.842,40	
VL-9 Calle 139 Tramo 1		1.766,05	
VL-9 Calle 139 Tramo 2		1.636,07	

Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

	VL-10 Calle 141 Tramo 1	1.103,20
	VL-10 Calle 141 Tramo 2	2.228,25
	VL-11 Tramo 2	6.574,24
	Subtotal	16.749,37
Total Áreas de Cesión		16.749,37
Área Útil	Uso Principal	Área m2
Lote 15	Residencial	46.547,34
Lote 16	Residencial	40.204,88
Total Área Útil		86.752,22

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 5			
	ITEM		Área m2
	Área General Sub-Etapa 5		159.718,70
	Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2
	Drenaje NN2	Tramo 2	5.122,89
		SubTotal	5.122,89
	Total Áreas de Afectación		5.122,89
	Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
	Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-10 Polígono 1	835,27
		ZV-10 Polígono 2	4.447,20
		SubTotal	5.282,47
Sub-Etapa 5		VL-6 Calle 128 Tramo 1	846,31
		VL-6 Calle 128 Tramo 2	2.657,40
		VL-7 Calle 132 Tramo 1	372,42
		VL-7 Calle 132 Tramo 2	2.139,40
		VL-7 Calle 132 Tramo 3	439,53
		VL-7 Calle 132 Tramo 4	2.056,30
		VL-11 Tramo 1	12.065,04
		Subtotal	20.576,40
	Total Áreas de Cesión		25.858,87
	Área Útil	Uso Principal	Área m2
	Lote 12	Residencial	43.670,66
	Lote 13	Residencial	47.072,24
	Lote 14	Residencial	37.994,04
	Total Área Útil		128.736,94

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 6			
	Item		Área m2
	Área General Sub-Etapa 6		69.160,23
	Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2
	Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 5	3.142,54
		SubTotal	3.142,54
	Total Áreas de Afectación		3.142,54
	Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
	Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-3 Polígono 4	770,85
		ZV-3 Polígono 5	3.485,92
		ZV-4 Polígono 2	2.075,68
		Subtotal	6.332,45
Sub-Etapa 6	Cesión equipamiento	EQ-2	9.264,91
		Subtotal	9.264,91
		VS-2 Carrera 13 A Sur Tramo 2	3.401,55
		VS-4 Calle 110 Tramo 4	3.605,53
		Subtotal	7.007,08
	Total Áreas de Cesión		22.604,44
	Área Útil	Uso Principal	Área m2

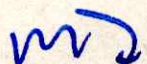
Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

Lote 20	Residencial-VIS	43.413,25
Total Área Útil		43.413,25

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 7			
ITEM		Área m2	
Área General Sub-Etapa 7		62.618,78	
Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2	
Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 4	2.623,22	
	SubTotal	2.623,22	
Total Áreas de Afectación		2.623,22	
Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2	
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-3 Polígono 4	1.050,59	
	Z-V4 Polígono 1	8.001,93	
	Subtotal	9.052,52	
Malla Vial Local	VS-1 Carrera 13 Bis Sur Tramo 2	3.550,92	
	VS-4 Tramo 3	1.201,29	
	Subtotal	4.752,21	
Total Áreas de Cesión		13.804,73	
Área Útil	Uso Principal	Área m2	
Lote 4	Residencial	46.190,83	
Total Área Útil		46.190,83	

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 8			
Item		Área m2	
Área General Sub-Etapa 8		101.450,58	
Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2	
Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 8	2.379,59	
	SubTotal	2.379,59	
Río Opia	Tramo 5	3.583,31	
	SubTotal	3.583,31	
Total Áreas de Afectación		5.962,90	
Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2	
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-6 Polígono 2	1.792,46	
	ZV-8 Polígono 2	9.194,81	
	Subtotal	10.987,27	
Cesión equipamiento	EQ-3 Polígono 1	9.541,35	
	Subtotal	9.541,35	
Malla Vial Local	VS-2 Carrera 13 A Sur Tramo 3	2.673,79	
	VS-3 Carrera 14 Sur Tramo 3	2.752,91	
	VL-3 Carrera 13 B Sur Tramo 3	4.005,09	
	VL-5 Calle 119 Tramo 3	2.631,38	
	VL-5 Calle 119 Tramo 4	2.762,37	
	Subtotal	14.825,54	
Total Áreas de Cesión		35.354,16	
Área Útil	Uso Principal	Área m2	
Lote 22	Residencial - VIS	29.747,00	
Lote 23	Residencial-VIP	30.386,52	
Total Área Útil		60.133,52	

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 9			
Item		Área m2	
Área General Sub-Etapa 9		79.670,99	
Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2	
Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 7	3.943,27	



Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

		Subtotal	3.943,27
Total Áreas de Afectación			3.943,27
Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2	
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-6 Polígono 1		7.573,26
	Subtotal		7.573,26
Malla Vial Local	VS-1 Calle 13 Bis Sur Tramo 3		5.264,11
	VS-5 Calle 122 Tramo 3		2.999,98
	VL-5 Calle 119 Tramo 2		2.609,97
	Subtotal		10.874,06
Total Áreas de Cesión			18.447,32
Área Útil	Uso Principal	Área m2	
Lote 7	Residencial		26.780,30
Lote 9	Residencial		30.500,10
Total Área Útil			57.280,40

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 10		
Sub-Etapa 10	Ítem	Área m2
	Área General Sub-Etapa 10	115.904,23
	Afectaciones	Polígono o Tramo
	Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 9
		Subtotal
	Río Opia	Tramo 6
		Subtotal
	Total Áreas de Afectación	
	Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo
	Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-6 Polígono 3
		ZV-7 Polígono 7
		ZV-8 Polígono 2
		Subtotal
	Cesión equipamiento	EQ-3 Polígono 2
		Subtotal
	Malla Vial Local	VS-2 Carrera 13 A Sur Tramo 4
		VS-3 Carrera 14 Sur Tramo 4
		VS-5 Calle 122 Tramo 5
		VS-5 Calle 122 Tramo 7
		VL-3 Carrera 13 B Sur Tramo 4
		Subtotal
	Total Áreas de Cesión	
	Área Útil	Uso Principal
	Lote 24	Residencial-VIS
	Lote 25	Residencial-VIP
	Total Área Útil	

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 11		
Sub-Etapa 11	Ítem	Área m2
	Área General Sub-Etapa 11	131.258,65
	Afectaciones	Polígono o Tramo
	Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 11
		SubTotal
	Río Opia	Tramo 7
		SubTotal
	Total Áreas de Afectación	
	Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo
	Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-7 Polígono 5

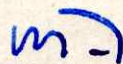
Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

	ZV-7 Poligono 6	1.612,29
	ZV-7 Poligono 8	1.694,76
	ZV-8 Poligono 3	11.743,60
	ZV-9 Poligono 2	9.599,34
	Subtotal	25.267,89
Malla Vial Local	VS-2 Carrera 13 A Sur Tramo 5	3.430,85
	VS-3 Carrera 14 Sur Tramo 5	4.184,18
	VS-5 Calle 122 Tramo 6	2.182,98
	VS-5 Calle 122 Tramo 8	1.330,87
	VL-3 Carrera 13 B Sur Tramo 5	4.524,28
	Subtotal	15.653,16
Total Áreas de Cesión		40.921,05
Area Útil	Uso Principal	Area m2
Lote 26	Residencial-VIS	32.214,57
Lote 27	Residencial-VIP	48.879,26
Total Área Útil		81.093,83

Sub-Etapa 12	CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 12		
	Ítem		Área m2
	Área General Sub-Etapa 12		56.928,17
	Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2
	Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 10	2.751,89
		Subtotal	2.751,89
	Total Áreas de Afectación		2.751,89
	Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
	Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-7 Polígono 3	2.939,72
		ZV-7 Polígono 4	553,62
		ZV-9 Polígono 1	3.619,34
		Subtotal	7.112,68
	Malla Vial Local	VS-1 Calle 13 Bis Sur Tramo 3	3.530,58
		VS-5 Calle 122 Tramo 4	2.930,07
Subtotal		6.460,65	
Total Áreas de Cesión		13.573,33	
Área Útil	Uso Principal	Área m2	
Lote 11	Residencial	40.602,95	
Total Área Útil		40.602,95	

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 13			
Sub-Etapa 13	Ítem		Área m2
	Área General Sub-Etapa 13		63.256,04
	Cesiones Obligatorias	Poligono o Tramo	Área m2
	Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-3 Poligono 1	1.269,74
		ZV-3 Poligono 2	9.269,20
		Subtotal	10.538,94
	Malla Vial Local	VS-4 Calle 110 Tramo 2	5.796,49
		VL-2 Carrera 12 A Sur Tramo 1	3.776,39
		Subtotal	9.572,88
	Total Áreas de Cesión		20.111,82
Área Útil		Uso Principal	Área m2
Lote 3		Comercio-Múltiple	43.144,22
Total Área Útil			43.144,22

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 14		
	Ítem	Área m2
	Área General Sub-Etapa 14	68.365,25



Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
Malla Vial Local	VS-5 Calle 122 Tramo 1	2.407,17
	VL-2 Carrera 12 A Sur Tramo 2	5.357,58
	VL-5 Calle 119 Tramo 2	2.492,55
	Subtotal	10.257,30
Total Áreas de Cesión		10.257,30
Área Útil	Uso Principal	Área m2
Lote 6	Residencial	28.949,52
Lote 8	Residencial	29.158,43
Total Área Útil		58.107,95

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 15		
Item		Área m2
Área General Sub-Etapa 15		51.102,06
Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2
Drenaje NN2	Tramo 1	2.068,12
	Subtotal	2.068,12
Total Áreas de Afectación		2.068,12
Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-7 Polígono 1	293,66
	ZV-7 Polígono 2	2.545,03
	Subtotal	2.838,69
Malla Vial Local	VS-5 Calle 122 Tramo 2	2.590,34
	VL-2 Carrera 12 A Sur Tramo 3	3.796,91
	Subtotal	6.387,25
Total Áreas de Cesión		9.225,94
Área Útil	Uso Principal	Área m2
Lote 10	Residencial	39.808,00
Total Área Útil		39.808,00

Sub-Etapa 16

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 16		
Ítem		Área m2
Área General Sub-Etapa 16		63.496,34
Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2
Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 2	6.096,07
	Subtotal	6.096,07
Total Áreas de Afectación		6.096,07
Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-2 Polígono 1	7.234,62
	ZV-2 Polígono 2	7.171,97
	Subtotal	14.406,59
Malla Vial Local	VS-1 Carrera 13 Bis Sur Tramo 1	4.018,14
	Subtotal	4.018,14
Total Áreas de Cesión		18.424,73
Área Útil	Uso Principal	Área m2
Lote 2	Comercio Especial	38.791,58
Área remanente Santa Cruz 2 - MI: 350-261841		183,96
Total Área Útil		38.975,54

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 17		
Item		Área m2
Área General Sub-Etapa 17		22.063,15
Área Útil	Uso Principal	Área m2
Lote 17	Comercio Especial	22.063,15
Total Área Útil		22.063,15

Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 18			
Sub-Etapa 18	Item		Área m2
	Área General Sub-Etapa 18		34.548,05
	Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2
	Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 6	742,36
		Subtotal	742,36
	Río Opía	Tramo 4	666,35
		Subtotal	666,35
	Cesiones Obligatorias	Polígono o Tramo	Área m2
	Malla vial principal	VE-3 Calle 117 Tramo 1	5.021,75
		VE-3 Calle 117 Tramo 2	7.749,83
		VE-3 Calle 117 Tramo 3	6.323,76
		VE-3 Calle 117 Tramo 4	10.624,68
		Subtotal	29.720,02
	Total Áreas de Afectación		31.128,73
	Área Útil	Uso Principal	Área m2
	Lote 5	Residencial	3.419,32
	Total Área Útil		3.419,32

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 19			
Sub-Etapa 19	Item		Área m2
	Área general sub-Etapa 19		30.624,35
	Afectaciones	Polígono o Tramo	Área m2
	Drenaje NN2	Tramo 2	253,85
		SubTotal	253,85
	Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 12	701,19
		SubTotal	701,19
	Río Opía	Tramo 8	562,12
		SubTotal	562,12
	Malla vial principal	VE-4 Calle 125 Tramo 1	3.058,73
		VE-4 Calle 125 Tramo 2	8.916,20
		VE-4 Calle 125 Tramo 3	17.132,26
		SubTotal	29.107,19
	Total Áreas de Afectación		30.624,35

La aprobación al Proyecto Urbanístico General se realiza de conformidad con los planos diseñados inicialmente por el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA con Matrícula Profesional No. 25700-15353, modificado por el Arquitecto JOSE ENRIQUE PUENTES MONRROY con Matrícula Profesional No. A134372016-1110528828.

Parágrafo 1.- Los planos que hacen parte del Proyecto Urbanístico General, aprobados mediante resolución No. 73001-1-22-0089 del 23 de febrero de 2022, no tiene validez y serán reemplazados por los planos aprobados mediante la presente resolución.

Parágrafo 2.- Los planos del Proyecto Urbanístico General aprobados con este acto administrativo, hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Otorgar aprobación a la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS.**, con NIT. 900.180.976-9, representada legalmente por **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, para adelantar la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** del proyecto urbanístico aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-22-0089 del 23 de febrero de 2022 -corregida y/o aclarada mediante resolución No. 73001-1-22-0429 del 08 de septiembre de 2022-; en lo relacionado con la **Sub-Etapa 3 -Lotes 18, 19 A y 19 B-**, destinados a uso Residencial (VIP y VIS), consistente en incluir la Calle 103 dentro de dicha etapa y el incremento en el número de

Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

unidades aprobadas en el Lote 18 VIS, en un área a modificar de 109.357,35m²; con un área general Sub-Etapa 3 de 126.653,12m², a desarrollar el denominado Lote SANTA CRUZ, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-291363, 350-291364 y 350-291365 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000; de acuerdo con los planos del proyecto diseñado inicialmente por el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA, con Matricula Profesional No. 25700-15353, modificado por el Arquitecto JOSE ENRIQUE PUENTES MONRROY con Matricula Profesional No. A134372016-1110528828. La cual quedara conformada de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 3		
ITEM	Área m2	
ÁREA GENERAL SUB-ETAPA 3	126.653,12	
AFECTACIONES	POLIGONO O TRAMO	ÁREA M2
Cauce intermitente Santa Cruz	Tramo 1	812,96
	SUBTOTAL	812,96
Rio Opia	Tramo1	892,82
	Tramo 2	5.074,30
	SubTotal	5.967,12
Total Áreas de Afectación		6.780,08
CESIONES OBLIGATORIAS	POLIGONO O TRAMO	ÁREA M2
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-5 Poligono 1	5.143,64
	Subtotal	5.143,64
Cesión equipamiento	EQ-5	11.154,40
	EQ-4	2.082,40
	Subtotal	13.236,80
Cesiones Obligatorias	Poligono o Tramo	Área m2
Malla vial principal	VE-2 Calle 103 Tramo 1	2.648,05
	VE-2 Calle 103 Tramo 2	12.941,94
	Subtotal	15.589,99
Malla vial local	VS-2 Carrera 12 A Sur Tramo 1	3.647,02
	VS-3 Carrera 14 Sur Tramo 1	3.801,80
	VS-4 Calle 110 Tramo 7	2.518,64
	VL-3 Carrera 13 B Sur Tramo 1	4.257,22
	Subtotal	14.224,68
Total Áreas de Cesión		48.195,11
Área Útil	Uso Principal	Área m2
Lote 18	Residencial - VIS	37.343,24
Lote 19A	Residencial - VIS	16.444,02
Lote 19B	Residencial - VIP	17.890,67
Total Área Útil		71.677,93

UNIDADES Sub-Etapa 3	
Lote 18	(1.100 Unidades de vivienda VIS)
Lote 19 A	(480 Unidades de vivienda VIS)
Lote 19 B	(660 Unidades de vivienda VIP)

Parágrafo 1.- La Sub Etapa 3 tendrá las siguientes características:

1. Tipo: Residencial VIS y VIP.
2. Índices de Edificabilidad: Se acogerá lo dispuesto en el Capítulo III Artículo 40 del Decreto No. 1000-0834 del 21 de septiembre de 2018 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Expansión urbana "Santa Cruz 2" ubicado en el sector parque deportivo de Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones".

Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

3. Cesiones: Artículo 28 del Decreto No. 1000-0834 del 21 de septiembre de 2018. "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Expansión urbana "Santa Cruz 2" ubicado en el sector parque deportivo de Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones" - ZV-5 Polígono 1, EQ-5 (Ciudad) y EQ-4 (Local). -

Parques, plazas, plazoletas y Zonas Verdes:

Ciudad: 5.143,64 m² en terreno

Equipamiento: 13.236,80 m² en terreno

4. Área para malla vial local:

14.224,68 m²

5. Perfiles de vías: El sistema vial (trazados y perfiles) se encuentra contenido en los planos No. 4A/14 y 4B/14 "Plano de la Red Vial y Perfiles" que hacen parte integral del Decreto No. 1000-0834 del 21 de septiembre de 2018 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Expansión urbana "Santa Cruz 2" ubicado en el sector parque deportivo de Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"

Parágrafo 4.- El plano 2/2, aprobado mediante resolución No. 73001-1-22-0429 del 08 de septiembre de 2022, no tienen alguna validez y se reemplazan por el plano 6/6, aprobado mediante la presente resolución.

Parágrafo 5.- Los planos urbanísticos, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 6.- La licencia de MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE de que trata el artículo segundo de la presente, no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-22-0089 del 23 de febrero de 2022.

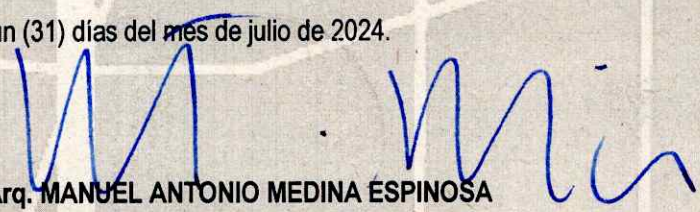
Parágrafo 7.- Todos los demás artículos y párrafos de la resolución No. 73001-1-22-0089 del 23 de febrero de 2022 -corregida y/o aclarada mediante resolución No. 73001-1-22-0429 del 08 de septiembre de 2022- permanecen invariables.

Artículo 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.

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.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los treinta y un (31) días del mes de julio de 2024.



Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

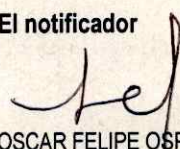
En la fecha **13 AGO 2024** se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado

El notificador



JULIA AURORA RAMIREZ LUNA
C.C. 65.755.397
Representante legal sociedad
INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS



OSCAR FELIPE OSPINA TRUJILLO

Por medio de la cual se modifica un Proyecto Urbanístico General y se modifica una licencia de urbanización vigente

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

14 AGO 2024

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los

14 AGO 2024

FIRMA:



