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 RFP CONSTRUCTORES S.A.S identificado con NIT 900.896331-2 por medio de su representante legal AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ identificada con C.C. 51.579.519, radicó bajo el No. 73001-1-24-0350 del 26 de septiembre de 2024, solicitud de modificación de licencia de parcelación vigente para proyecto agroturístico destinada a comercio y/o servicios, a realizar en los predios denominados El Porvenir, La María, Santa Lucia, El Rodeo, Mi Dominio, El Porvenir, Santa Lucia, y Lote Menche Paraje Santa Lucia, Ubicados en la vereda Santa Lucía en el municipio de Ibagué, con un área de lote de 848.653 m², con matrículas inmobiliarias. 350-3978, 350-3478, 350-142403, 350-44523, 350-167890, 350-3477, 350-103387y 350-117013 **y fichas catastrales** 00-04-0014-0036-000, 00-04-0014-0037-000, 00-04-0014-0044-000, 00-04-0014-0031-000, 00-04-0014-0035-000, 00-04-0014-0029-000, 00-04-0014-0034-000 y 00-04-0014-0030-000 solicitada mediante radicación No. 73001-1-24-0350 del 26 de septiembre de 2024.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-22-0480 del 30 de septiembre de 2022, aprobó licencia la licencia de Parcelación Agro turística Santa Lucia destinada a comercio y/o servicios con sus correspondientes áreas de cesión, incluida solicitud de Visto Bueno de planos para la declaratoria destinación a propiedad horizontal; para adelantar en los predios denominados El Porvenir, La María, El Rodeo, Mi Dominio, El Porvenir, Santa Lucia, Santa Lucia B, ubicados en la vereda Santa Lucia en el Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-3978, 350-3478, 350-142403, 350-44523, 350-167890, 350-3477 y 350-103387 y ficha catastral 00-04-0014-0036-000, 00-04-0014-0037-000, 00-04-0014-0044-000, 00-04-0014-0031-000, 00-04-0014-0035-000, 00-04-0014-0029-000 y 00-04-0014-0034-000.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2414252 del 30 de septiembre 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 revisada y estudiada la solicitud se encontró que el proyecto NO CUMPLE con las normas arquitectónicas y urbanísticas, en especial las consagradas en el Decreto 1077 del 2015 conforme al siguiente detalle:

OBSERVACIONES LEGALES:
La solicitud radicada con N° 73001-1-24-0350, por medio del cual se requiere modificación de licencia de parcelación vigente –res 73001-1-22-0480 del 30-09-2022-, sobre los predios identificados con matricula inmobiliarias 350-117013/350-3477/350-3478/350-3978/350-44523/350-103387/350-142403/350-167890, se debe revisar con base a requisitos o exigencias documentales establecidas por la norma nacional, lo anterior haya sustento de acuerdo con lo consagrado en el numeral 7 –Modificado por el Dto. 0019 de 2012, art. 182- del artículo 99 de la ley 388 de 1997- ***"El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse EXCLUSIVAMENTE con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados.".*** Aunado a lo enunciado, el entonces llamado Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, - hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, en el numeral 5 literal G de la Circular Externa N° 3000-2-104583 del 19 de agosto de 2010, se pronuncia respecto a los requisitos adicionales a los exigidos para el trámite de licencias a luz

del decreto 1469 de 2010 –Norma compilada por el decreto 1077 de 2015-, haciendo una remisión expresa a la norma citada anteriormente, así:

> *"(...)*
> *g) Desde el punto de vista eminentemente legal, la exigencia por parte de los municipios y distritos de requisitos y aprobaciones previas para el trámite de licencia excede sus competencias, en la medida que las licencias urbanísticas están creadas a nivel legal por las leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 810 de 2003, así como por el Decreto Ley 2150 de 1995, normas que sólo pueden ser reglamentadas por el Presidente de la Republica, tal y como lo dispone el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y, particularmente, en materia de licencia* ***el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 399 de 1997****" (...) Negrillas fuera de texto.*

Adicionalmente, el numeral 1 del artículo 1 de la ley 962 de 2005 "Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos.", determinó la reserva legal en materia de licencia cuando dispuso:

> *"1. Reserva legal de permisos, licencias o requisitos.* ***PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES, DERECHOS O CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES, ÚNICAMENTE PODRÁN EXIGIRSE LAS AUTORIZACIONES, REQUISITOS O PERMISOS QUE ESTÉN PREVISTOS TAXATIVAMENTE EN LA LEY O SE ENCUENTREN AUTORIZADOS EXPRESAMENTE POR ESTA. EN TALES CASOS LAS AUTORIDADES PÚBLICAS NO PODRÁN EXIGIR CERTIFICACIONES, CONCEPTOS O CONSTANCIAS.***
>
> ***LAS AUTORIDADES PÚBLICAS NO PODRÁN ESTABLECER TRÁMITES, REQUISITOS O PERMISOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES, DERECHOS O CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES, SALVO QUE SE ENCUENTREN EXPRESAMENTE AUTORIZADOS POR LA LEY; NI TAMPOCO PODRÁN SOLICITAR LA PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS DE COMPETENCIA DE OTRAS AUTORIDADES.****" Negrillas y mayúsculas fuera de texto.*

Ahora bien, el decreto 1077 de 2015 es claro en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 en establecer que las licencias solo se resolverán teniendo en cuenta lo siguiente:

> *"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.5 Información de otras autoridades.* ***LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DEBERÁN RESOLVERSE EXCLUSIVAMENTE CON LOS REQUISITOS FIJADOS POR LAS NORMAS NACIONALES QUE REGLAMENTAN SU TRÁMITE****." (...) Negrillas y mayúsculas fuera de texto.*

Por consiguiente, es pertinente manifestar que el artículo 1 – Documentos- de la Resolución 0462 del 13 de julio de 2017– Modif. Res. 1025 de 2021-, serán los documentos a considerar dentro del trámite, lo cuales corresponde a los siguientes:

> *"Artículo 1. Documentos. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:*
>
> ***1. COPIA DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DEL INMUEBLE o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado o se encuentre en trámite el otorgamiento o registro de la escritura pública de protocolización de la licencia de subdivisión, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.*** *(...)*

Tendiendo claro los requisitos documentales, se tiene que uno de ellos corresponde al certificado de tradición, **ÚNICO DOCUMENTO VÁLIDO DENTRO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL COLOMBIANO, QUE REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A REGISTRO**, esto en concordancia con lo dispuesto en la ley 1579 de 2012 *"Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones."* y la resolución 3915 de 2023 *"Por la cual se establecen lineamientos para la expedición de Certificados de Tradición y Libertad, de la Certificación de no Propiedad y Consulta de Índice de Propietarios con el uso de tecnologías de la información, y se derogan unas disposiciones*".

Se extrae de lo antes citado, que el objeto principal del certificado de tradición, corresponde a la verificación por parte del Curador Urbano, de la legitimación de personas naturales o jurídicas para para fungir como titulares de la solicitud de licencia y el estado del o los predios objeto del trámite, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.1.5 del decreto 1077

Ahora bien, una vez verificados cada uno de los certificados de tradición acopiado se evidencia que en ellos, está debidamente inscrita por medio de oficio N° 2023-800-00444 del 22-01-2024 de la Superintendencia de Sociedades DE BOGOTA, medida cautelar N° 0492 demanda en proceso verbal REF. 202380000444, de CARVAJAL VALENCIA OSCAR y CMA ACABADOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S, AGLOMET MUEBLES & COCINAS S.A.S a RFP CONSTRUCTORES S.A.S.

Colofón, a la fecha la titularidad del derecho de dominio e integridad de los predios, no está debidamente clara en lo que respecta a lo solicitado, máxime si lo que se pretende con esta modificación de licencia, es incrementar el número de parcelas inicialmente aprobadas, por lo tanto y en vista que la titularidad del derecho de dominio se puede ver afectada como resultado del trámite jurisdiccional en sede de la Superintendencia de Sociedades, no es posible continuar con el trámite.

Que, conforme a lo anterior, **NO ES VIABLE** otorgar la licencia para adelantar el solicitud de modificación de licencia de parcelación vigente para proyecto agroturístico, en consecuencia,

RESUELVE

Artículo 1.- **NEGAR LA LICENCIA** solicitada por RFP CONSTRUCTORES S.A.S identificado con NIT 900.896331-2 por medio de su representante legal AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ identificada con C.C. 51.579.519, para adelantar solicitud de modificación de licencia de parcelación vigente para proyecto agroturístico destinada a comercio y/o servicios, en los predios denominados El Porvenir, La María, Santa Lucia, El Rodeo, Mi Dominio, El Porvenir, Santa Lucia, y Lote Menche Paraje Santa Lucia, Ubicados en la vereda Santa Lucía en el municipio de Ibagué , con **matrículas inmobiliarias Nos.** 350-3978, 350-3478, 350-142403, 350-44523, 350-167890, 350-3477, 350-103387y 350-117013 **y fichas catastrales** 00-04-0014-0036-000, 00-04-0014-0037-000, 00-04-0014-0044-000, 00-04-0014-0031-000, 00-04-0014-0035-000, 00-04-0014-0029-000, 00-04-0014-0034-000 y 00-04-0014-0030-000 solicitada mediante radicación No. 73001-1-24-0350 del 26 de septiembre de 2024.

Artículo 2.- Remítase para fines pertinentes copia del presente acto a la Curaduría Urbana Dos de Ibagué.

Artículo 3.- 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 tres (03) días del mes de diciembre de 2024.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

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

El notificado

AIDA CONSTANZA FAJARDO ARBELAEZ
C.C. 51.579.519
Representante Legal de RFP CONSTRUCTORES S.A.S

El notificador

OSCAR FELIPE OSPINA TRUJILLO

Proyecto: Abg Oscar Felipe Ospina Trujillo
Auxiliar Jurídico Curaduria Urbana Uno de Ibagué

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

Que el día 16 ENE 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 16 ENE 2025

FIRMA: _____

Curador Urbano Uno

Arq. Juan Jose Gonzalez Montealegre
Curador Urbano Uno de Ibagué (E)

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO POR AVISO A: RFP CONSTRUCTORES SAS EL 27 DE DICIEMBRE DE 2024, CONFORME AL REPORTE DE ENVIO VÍA CORREO ELECTRONICO ANEXO AL EXPEDIENTE.

EN CONSTANCIA FIRMA

_____

CARGO: AUXILIAR JURIDICO