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 Sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS con NIT. 900.180.976, por medio de su representante legal JULIA AURORA RAMIREZ LUNA con C.C. 65.755.397, radicó bajo el No. 73001-1-26-0116 del 16 de marzo de 2026, solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento de la Licencia otorgada mediante resolución No. 73001-1-22-0549 del 02 de noviembre de 2022 destinada a uso Residencial, en el predio identificado como Sub Etapa 2 -Lote 21 VIP-, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 17 de marzo de 2026.

Que el solicitante anexo certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-295012 del 13 de marzo de 2026, correspondiente a la Sub Etapa 2 VIAS PUBLICAS LOCALES VIA LOCAL VS-4 CALLE 110 TRAMO 5, con un área de 2.187,04m² y ficha catastral 000100000002067600000000.

Que el solicitante anexo certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-295014 del 13 de marzo de 2026, correspondiente a la Sub Etapa 2 VIAS PUBLICAS LOCALES VIA LOCAL VL-3 CARRERA 13B SUR TRAMO 2, con un área de 4,967.07m² y ficha catastral 011300001177000500000000.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2611702 del 24 de marzo de 2026, 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 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 Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-22-0549 del 02 de noviembre de 2022, otorgó licencia a la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS., quien en adelante se llamara 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 URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO de la Sub–Etapa 2, *-Lote 21-* destinado a uso Residencial (VIP), con sus correspondientes áreas de cesión, en un área total de 76,151.77m², a desarrollar el denominado Lote SANTA CRUZ, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-24-0403 del 09 de agosto de 2024, aprobó a la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS., para adelantar la MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE del proyecto urbanístico aprobado mediante resolución No. 73001-1-22-0549 del 02 de noviembre de 2022, consistente en el incremento del número de unidades inicialmente aprobadas en la Sub Etapa 2

-Lote 21 VIP-, en un área a modificar de 76,151.77m²; a desarrollar en el denominado Lote SANTA CRUZ, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-295015 y ficha catastral global 00-01-0002-0111-000.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 26101813, enviada por correo electrónico el 17 de abril de 2026.

Que el solicitante mediante radicado No. 2612268 del 21 de abril de 2026, presentó las correcciones a la solicitud.

Que el solicitante mediante escrito radicado bajo el No. 2612248 del 21 de abril de 2026, renuncia a los términos con que cuenta para presentar la totalidad de las correcciones enunciadas en el acta de observaciones.

Que el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 –Modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 del 2021- define las modalidades de la licencia de urbanización:

(...)

***2. Saneamiento**. Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización o cuando habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente.*

Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.

En esta modalidad se podrán solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, que hagan parte del 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia faltantes por ejecutar, en donde no se haya adelantado la entrega material o jurídica, y únicamente en los casos en los que entre el vencimiento de la licencia original y la solicitud de esta modalidad de licencia se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas, con el único fin de culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. En ningún caso se podrán autorizar obras o intervenciones sobre las áreas útiles del proyecto original ni trasladar o compensar en dinero las obligaciones urbanísticas.

Que JULIA AURORA RAMIREZ LUNA, representante legal de INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS. y/o urbanizador responsable, anexa oficio en el cual solicita el saneamiento de la licencia No. 73001-1-22-0549 del 2 de noviembre de 2022, en los siguientes términos:

"...me permito solicitar el saneamiento de la referida licencia teniendo en cuanta el avance las obras de urbanismo acorde a cuadro adjunto así:

Cuadro de Áreas Sub-Etapa 2				
	Cesiones Obligatorias	**Polígono o Tramo**	**Área m2**	**Estado**
Sub – Etapa 2	Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-3 (Ciudad) Polígono 6	3,176.80	100% ejecutado
		ZV-5 (Local) Polígono 2	10,518.99	100% ejecutado
		Subtotal	**13,695.79**	100% ejecutado
	Malla vial local	VS-3 Carrera 14 Sur Tramo 2	3,798.44	100% ejecutado
		VS-4 Calle 110 Tramo 5	2,187.04	50% ejecutado
		VS-4 Calle 110 Tramo 6	6,653.28	100% ejecutado
		VL-3 Carrera 13 B Sur Tramo 2	4,967.07	0%
		Subtotal	**17,605.83**	**80% ejecutado**

Es de aclarar que las únicas obras pendientes por ejecutar son el 50% de la vía VS-4 calle 110 Tramo 5, y el 100% de la vía VL-3 Carrera 13 B Sur Tramo 2, la cual está en proceso de inicio de su construcción por lo que solo falta un 20% de ejecución de las obras de urbanismo correspondiente a esta licencia".

Que mediante oficio No. 26102328 del 30 de abril de 2026, el Curador Urbano Uno emitió pronunciamiento de viabilidad, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del decreto 1077 de 2015, el cual fue debidamente comunicado al titular vía correo electrónico el 30 de abril de 2026.

Que el día 05 de mayo de 2026, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 26102338 remitido mediante correo electrónico el 04 de mayo de 2026.

Que 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. 350-295012 y 350-295014 del 05 de mayo de 2026.

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

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar a **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS** con NIT. 900.180.976, por medio de su representante legal **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA** con C.C. 65.755.397, **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE SANEAMIENTO**, para realizar el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio de las zonas de cesión pública Malla vial Local -*VS-4 Calle 110 Tramo 5 y* Malla vial Local *VL-3 Carrera 13 B Sur Tramo* 2-, establecidas en la Licencia de urbanización otorgada mediante resolución No. 73001-1-22-0549 del 02 de noviembre de 2022, de conformidad a las modificaciones debidamente aprobadas y enunciadas en el acápite de los considerados de este acto y con el plano del proyecto urbanístico diseñado por el Arquitecto JAVIER HUMBERTO ARBELAEZ LUNA con Matrícula Profesional No. 25700-15353; predio identificado como Sub Etapa 2 -Lote 21 VIP-, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué; con **matrícula inmobiliaria No. 350-295012 y 350-295014** y **ficha catastral 00010000000206760000000000** y **01130000117700050000000000**.

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 (1), hace parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- La presente licencia tendrá una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Articulo 27.

Artículo 3.- Contra la presente resolución no proceden los recursos de la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, por ser un acto administrativo de mero trámite, a solicitud del titular de la licencia.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los seis (06) días del mes de mayo de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 11 MAY 2026 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

JULIA AURORA RAMIREZ LUNA
C.C. 65.755.397
Representante Legal Sociedad
INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS

El notificador

BRYAN STEVEN RINCON GARCIA

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador – 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 12 MAY 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 12 MAY 2026

FIRMA: _____