Curador Urbano Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-26-0128
(Marzo 09 de 2026)

Por medio del cual se niega una licencia

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 PRABYC INGENIEROS S.A.S con NIT. 800.173.155 por medio de su representante legal LUIS ARNULFO MORENO PRIETO identificado con C.C. 79.940.723, radicó bajo el No. 73001-1-25-0426 del 07 de octubre de 2025, solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento para uso de vivienda multifamiliar, a realizar en el predio ubicado en la Calle 93 No. 20 – 40 Sur / Carrera 20 Sur No. 93 – 32 / Carrera 20 Sur No. 93 – 132 Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 1.132.46m², matrícula inmobiliaria No. 350-225402 / 350-225403 / 350-225404 / 350-225405 / 350-225406 y ficha catastral 01-13-0032-0037-000 / 01-13-0032-0039-000 / 01-13-0032-0040-000 / 01-13-0032-0041-000 / 01-13-0032-0042-000.

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 octubre de 2025.

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. 2514825 del 21 de octubre de 2025, 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. DES-25105071, enviada mediante correo electrónico el 04 de diciembre de 2025.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2516137 del 23 de diciembre de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-25-0819 del 29 de diciembre de 2025, es decir hasta el 11 de febrero de 2026.

Que el solicitante, mediante oficio radicado con No. 2610128 del 09 de enero de 2026 allegó los documentos tendientes a dar respuesta a las actualizaciones, correcciones o aclaraciones requeridas en el acta de observaciones remitida con oficio No. DES-25105071.

Que por medio de radicado N° 2611307 del 05 de marzo de 2026, se allegó al expedientes certificados de tradición 350-225409 Afectación vial (vías internas), 350-225407 Afectación vial Picaleña y 350-225408 Afectación eléctrica, predio objeto de la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento.

Que revisada y estudiada las correcciones presentadas se encontró que el proyecto no cumple con la documentación exigida por el Decreto 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios conforme al siguiente detalle:

OBSERVACIONES LEGALES:

- Una vez revisado la solicitud de licencia de parcelación desde el punto de vista jurídico – técnico de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del decreto 1077 de 2015, en donde se estable los criterios que debe tener en cuenta el Curador Urbano al momento de revisar una solicitud de licencia, así:

  "ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las Licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables."

  En consonancia con lo antes indicado, es preciso traer a colación lo consagrado en el decreto 1077 de 2015, en lo que respecta a la definición o alcance de la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, así:

  ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. Modificado por el art. 7, Decreto Nacional 1783 de 2021. <El nuevo texto es el siguiente> Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional.

  Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.

  Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:

  (...)

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. (…) Negrillas y mayúsculas fuera de texto.

Ahora bien, requirió el titular de la solicitud licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, para terminación de las obras de urbanización y de este modo poder realizar la entrega material de las áreas a ceder a favor del municipio de Ibagué, resultantes del proceso de urbanización aprobado en la resolución N° 73001-1-15-0389 del 15-12-2015, concretado con la escritura pública N° 3456 del 29-12-2017 de la Notaria Tercera de Ibagué, la cuales corresponden a las siguiente:

- 350-225409: Afectación vial (vías internas).
- 350-225407: Afectación vial Picaleña.
- 350-225408: Afectación eléctrica.

Reposan en el expediente certificados de tradición de los anteriores predios, en donde se evidencia en sus anotaciones 8 y 9 del 18-01-2024, en donde se cancelan respectivamente las anotaciones 6 –condición resolutoria- y 7 –comodato precario-, con base al certificado N° 1756 del 07-11-2023 expedido por la Notaria Tercera de Ibagué, en consonancia con la escritura pública N° 3450 del 26-10-2023, por medio del cual se protocoliza la cancelación de lo antes mencionado, así:

- Primer acto – cancelación condición resolutoria-, clausula "cuarto":

CUARTO: Que, ALIANZA FIDUCIARIA `S.A. como vocera del patrimonio autónomo Denominado FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE BERLÍN, en calidad de urbanizador, y por haber cumplido la ***CONDICIÓN DE ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LAS ZONAS PÚBLICAS*** *(área de afectación vial Picaleña, afectación eléctrica y afectación vial (vías alterna)) al municipio de Ibagué,* ***SEGÚN CONSTA EN EL ACTA DE RECIBO FÍSICO QUE SE PROTOCOLIZA CON EL PRESENTE INSTRUMENTO,*** *declara CANCELADA LA CONDICIÓN RESOLUTORIA, derivada de la entrega de las zonas públicas, quedando libres del gravamen que los afectaba.* Negrillas y mayúsculas fuera de texto.

- Segundo acto – cancelación comodato precario-, clausula "primera":

  PRIMERA: Que por lo anterior, el MUNICIPIO DE IBAGUÉ, en su calidad de comodante, por medio del presente instrumento público y en virtud de lo consagrado en la Escritura Pública número tres mil cuatrocientos cincuenta y seis (#3.456) de fecha veintinueve (29) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Ibagué, antes mencionada, ***PROCEDE A CANCELAR EL COMODATO A TITULO PRECARIO*** *que recae sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 350-225407, 350-225408 y 350-225409 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Ibagué, respectivamente.* Negrillas y mayúsculas fuera de texto.

De lo anterior, se concluye las áreas antes descritas ya están transferías jurídicas y materialmente a favor del municipio de Ibagué, convirtiéndose en elementos que hacen parte del espacio público, por lo tanto, la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, carece de objeto jurídico, pues desde el 18-01-2024 se concretó la obligación de entrega física de dichas áreas, a lo antes indicado, es preciso manifestar que el Curador Urbano no le asiste competencia para autorizar la intervención de áreas que hacen parte o son elementos constitutivos de espacio público como los son las afectaciones listadas.

Colofón, en razón a los argumentos jurídicos y facticos esgrimidos, no existe asidero jurídico alguno para continuar con la actuación administrativa a la luz de lo dispuesto en las normas aplicables al caso, con base a los documentos aportados por el interesado, con los cuales, se denotó que la solicitud presentada NO ES VIABLE al no existir objeto jurídico ni material para su continuidad.

Que, conforme a lo anterior, **NO ES VIABLE** otorgar la de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, en consecuencia,

RESUELVE

Artículo 1.- **NEGAR LA LICENCIA** solicitada por **PRABYC INGENIEROS S.A.S** con NIT. 800.173.155, para licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento para uso de vivienda multifamiliar, ubicada en la Calle 93 No. 20 – 40 Sur / Carrera 20 Sur No. 93 – 32 / Carrera 20 Sur No. 93 – 132 Urbanización Berlin en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-225402 / 350-225403 / 350-225404 / 350-225405 / 350-225-406 / 350-225409 / 350-225407 / 350-225408 y ficha catastral 01-13-0032-0037-000 / 01-13-0032-0039-000 / 01-13-0032-0040-000 / 01-13-0032-0041-000 / 01-13-0032-0042-000 / 01-13-0032-0044-000 / 01-13-0032-0043-000 01-13-0032-0045-000**, solicitada mediante radicación No. 73001-1-25-0426 del 07 de octubre de 2025.

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.

Artículo 4.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los nueve (09) días del mes de marzo de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha _____, hora _____ 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

LUIS ARNULFO MORENO PRIETO
C.C. 79.940.723
Rep. Legal de PRABYC INGENIEROS S.A.S

El notificador

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

Proyectó: Arq. Stiven Rincón

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

Que el día 11 AGO 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 11 AGO 2026

FIRMA: _____

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUÉ (P)

HACE CONSTAR

Que PRABYC INGENIEROS S.A.S EN TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN, con NIT. 800.173.155 por medio de su representante legal LUIS ARNULFO MORENO PRIETO identificado con C.C. 79.940.723, radicó bajo el N° 73001-1-25-0426 del 07 de octubre de 2025, solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento para uso de vivienda multifamiliar, a realizar en el predio ubicado en la Calle 93 No. 20 – 40 Sur / Carrera 20 Sur No. 93 – 32 / Carrera 20 Sur No. 93 – 132 Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 1.132.46m², matrícula inmobiliaria No. 350-225402 / 350-225403 / 350-225404 / 350-225405 / 350-225406 y ficha catastral 01-13-0032-0037-000 / 01-13-0032-0039-000 / 01-13-0032-0040-000 / 01-13-0032-0041-000 / 01-13-0032-0042-000., la cual concluyó con la resolución N° 73001-1-26-0128 del 09 de marzo de 2026 *"Por medio del cual se niega una licencia"*.

Que el 20 de marzo de 2026, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56 y ss de la ley 1437 de 2011, se llevó a cabo la notificación electrónica a PRABYC INGENIEROS S.A.S EN TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN, del contenido de la resolución N° 73001-1-26-0128 del 09 de marzo de 2026.

Que mediante escrito radicado con N° 2611995 del 08 de abril de 2026 en la oficina del Curador Urbano Uno de Ibagué por parte de JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO identificado con C.C. 80.427.548 en calidad de apoderado de PRABYC INGENIEROS S.A.S EN TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la resolución No. 73001-1-26-0128 del 09 de marzo de 2026.

Que el 01 de junio de 2026, se notificó electrónicamente a PRABYC INGENIEROS S.A.S EN TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN, la resolución N° 73001-1-26-0296 del 29 mayo de 2026 *"Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación"*, acto administrativo en donde se confirmó la totalidad del acto recurrido y se concedió el recurso de apelación ante la Secretaría de Planeación.

Que el 09 de junio de 2026, mediante el oficio N° DES-26103040 fue remitido ante la Secretaría de Planeación Municipal con N° 2026-074019, la totalidad del expediente para resolver el recurso de apelación contra Resolución N° 73001-1-26-0128 *"Por medio del cual se niega una licencia"*.

Que mediante escrito radicado con N° 2614423 del 10 de agosto de 2026 ante el despacho Curador Urbano Uno de Ibagué por parte Secretaría de Planeación Municipal, se comunicó el Auto N° 1 del 06 de agosto de 2026 *"Por medio del cual se acepta el desistimiento de un recurso de apelación"*, presentado por parte de PRABYC INGENIEROS S.A.S EN TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN, contra de la resolución N° 73001-1-26-0128 del 09 de marzo de 2026.

Conforme a lo anterior la resolución No. 73001-1-26-0128 del 09 de marzo de 2026, cobró firmeza a los once (11) días del mes de agosto de 2026, en virtud de lo establecido artículo 87 de la ley 1437 de 2011.

Expedida a los once (11) días del mes de agosto de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué (P)

Proyectó: Arq. Alejandro Cruz