Curador Urbano Uno

RESOLUCIÓN NÚMERO 73001-1-26-0575
(Septiembre 24 de 2026)

Por medio de la cual se otorga licencia de subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural

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 MARIA DEL PILAR ROJAS ACOSTA con C.C. 28.552.502, en calidad de apoderada de NAYDU ALVAREZ GIRALDO y ERNESTO TULIO CARDONA AGUIRRE, radicó bajo el No. 73001-1-26-0310 del 22 de julio de 2026, solicitud de licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural del predio denominado Lote 2 A ubicado en la vereda La ESPERANZA del Municipio de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-206223 y ficha catastral 73-001-00-04-00-00-0006-0263-0-00-00-0000; con un área de lote de 7.906,50m², en tres (3) lotes así: LOTE VILLA NAYDU, con un área de 4.599,04m², LOTE CRISTAL 1, con un área de 1.801,98m² y LOTE CRISTAL 2, con un área de 1.505,48m².

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-206223 del 21 de julio de 2026, NAYDU ALVAREZ GIRALDO con C.C. 65.751.679 y ERNESTO TULIO CARDONA AGUIRRE con C.C. 73.089.919, son los propietarios del predio denominado Lote 2 A ubicado en la vereda La ESPERANZA del Municipio de Ibagué, con un área de 7.906,50m², y ficha catastral 73-001-00-04-00-00-0006-0263-0-00-00-0000.

Que el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.6, -Modificado por el Art. 9 del Decreto 1783 de 2021- establece: *"...Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población".*

Que se anexa al expediente promesa de compraventa de fecha 19 de junio de 2026 de los denominados Lotes CRISTAL 1 y CRISTAL 2, -resultantes de la subdivisión-, suscrita por NAYDU ALVAREZ GIRALDO y ERNESTO TULIO CARDONA AGUIRRE *-prominentes vendedores-* y DANIELA CARDONA NOVOA y NELSON DAVID MILLAN ALVAREZ *-prominentes compradores-* en donde manifiestan que *"...Los prominentes compradores manifiestan y se comprometen, que el lote objeto de esta promesa de compraventa, se le dará destinación distinta a la explotación agrícola, compatible con lo dispuesto en el decreto 0823 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial-, de conformidad con lo dispuesto en el articulo 45 literal B de la ley 160 de 1994 "Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones", de la misma forma, los prominentes compradores, se obligan dejar consignado en la escritura pública de compraventa lo antes indicado, según lo establecido en el numeral del segundo inciso del articulo 45 idem..."*

Que lo enunciado por los solicitantes se enmarca dentro de lo indicado en el literal b del artículo 45 de la ley 160 de 1994, que reza: *"b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;"*

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 26104261, enviada por correo electrónico el 14 de agosto de 2026.

Que el solicitante mediante radicado No. 2615164 del 11 de septiembre de 2026, presentó las correcciones a la solicitud.

Que el solicitante mediante escrito radicado bajo el No. 2615234 del 15 de septiembre de 2026, renuncia a los términos con que cuenta para presentar la totalidad de las correcciones enunciadas en el acta de observaciones.

Que mediante oficio DES-26104902 del 16 de septiembre 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 el 17 de septiembre 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 **Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural** a **NAYDU ALVAREZ GIRALDO** con C.C. 65.751.679 y a **ERNESTO TULIO CARDONA AGUIRRE** con C.C. 73.089.919, para dividir el predio denominado Lote 2 A ubicado en la vereda La ESPERANZA del Municipio de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-206223 y ficha catastral 73-001-00-04-00-00-0006-0263-0-00-00-0000**, con un área de 7.906,50m², en tres (3) lotes así:

LOTE	ÁREA (m²)
ÁREA LOTE GENERAL: LOTE 2A	**7.906,50**
LOTE VILLA NAYDU	4.599,04
LOTE CRISTAL 1	1.801,98
LOTE CRISTAL 2	1.505,48
Área correspondiente a la servidumbre de tránsito de acceso a los lotes CRISTAL 1 y CRISTAL 2, constituida sobre el LOTE VILLA NAYDU. Está área hace parte integral del lote VILLA NAYDU no corresponde a un área adicional	834,17

Parágrafo 1.- El titular del derecho de dominio del predio objeto de licenciamiento, deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 160 de 1994, en lo que respecta dejar la respectiva constancia dentro de la escritura pública de la aplicación de la excepción –literal B- y dar efectivamente a los lotes resultantes el destino señalado en el contrato.

Parágrafo 2.- Los planos de la subdivisión (2), hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 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.

Parágrafo 4.- La presente licencia no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni conlleva el reconocimiento de ninguna edificación que exista en el predio.

Parágrafo 5.- Es responsabilidad de titular del presente acto administrativo verificar la necesidad de realizar la respectiva actualización de área, cabida y/o linderos ante la autoridad competente, en el evento en que no coincidan con las señaladas en el certificado de tradición y libertad y/o en la información catastral.

Parágrafo 6.- El plazo otorgado para adelantar la subdivisión de que trata el artículo 1 de la presente resolución, será de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refiere los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Articulo 27 -.

MJ

Artículo 2.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la misma, conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en la Ley 9 de 1989 y/o en la Ley 388 de 1997.

Artículo 3.- 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 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."*

Artículo 5.- 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 veinticuatro (24) días del mes de septiembre de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 01 OCT 2026, hora 10:40 am se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

Los notificados

NAYDU ALVAREZ GIRALDO
C.C. 65.751.679

ERNESTO TULIO CARDONA AGUIRRE
C.C. 73.089.919

El notificador

BRAYAN STIVEN 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 05 OCT 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 05 OCT 2026

FIRMA: _____