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 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. 73001-1-26-0255 del 12 de junio de 2026, solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento de la Licencia de urbanización otorgada mediante resolución No. 73001-1-22-0089 de 23 de febrero de 2022 destinada a uso Residencial (VIP y VIS), a realizar en la Sub–Etapa 3, *-Lotes 18, 19 A y 19 B-*, ubicado en el denominado Lote SANTA CRUZ, ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué.

Que el solicitante anexo certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-291356 del 05 de junio de 2026, correspondiente a CESION PARQUES Y ZONAS VERDES LOCAL ZV 5 POLIGONO 1, con un área de 5.143,64m².

Que el solicitante anexo certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-291357 del 05 de junio de 2026, correspondiente a CESION EQUIPAMIENTO CIUDAD EQ 5, con un área de 1.154,40m².

Que el solicitante anexo certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-291358 del 05 de junio de 2026, correspondiente a CESION EQUIPAMIENTO LOCAL EQ 4, con un área de 2.082,40m².

Que el solicitante anexo certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-291359 del 05 de junio de 2026, correspondiente a VIA LOCAL VS 2 CARRRERA 12 A SUR TRAMO 1, con un área de 3.647,02m².

Que el solicitante anexo certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-291360 del 05 de junio de 2026, correspondiente a VIA LOCAL VS 3 CARRERA 14 A TRAMO 1, con un área de 3.801,80m².

Que el solicitante anexo certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-291361 del 05 de junio de 2026, correspondiente a VIA LOCAL VS 4 CALLE 110 TRAMO 7, con un área de 2.518,64m².

Que el solicitante anexo certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-291362 del 05 de junio de 2026, correspondiente a VIA LOCAL VL 3 CARRERA 13 B SUR TRAMO 1, con un área de 4.257,22m².

Que el solicitante, mediante radicado No. 2613453 del 18 de junio 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. 73001-1-22-0089 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 el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-24-0387 del 31 de julio de 2024, 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, *-modificado mediante resolución No. 73001-1-22-0089 del 23 de febrero de 2022-* y otorgo aprobación 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).

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. 73001-1-22-0089 del 23 de febrero de 2022, en los siguientes términos:

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

CUADRO DE ÁREAS SUB-ETAPA 3				
	ÍTEM		Área m2	Estado
	CESIONES OBLIGATORIAS	POLÍGONO O TRAMO	ÁREA M2	
Sub-Etapa 3	Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	ZV-5 Polígono 1	5.143,64	100% ejecutado
		Subtotal	5.143,64	100% ejecutado
	Cesión equipamiento	EQ-5	11.154,40	100% ejecutado
		EQ-4	2.082,40	100% ejecutado
		Subtotal	13.236,80	100% ejecutado

		POLÍGONO O TRAMO	ÁREA M2	
	Malla vial principal	VE-2 Calle 103 Tramo 1	2.648,05	Plusvalía
		VE-2 Calle 103 Tramo 2	12.941,94	Plusvalía
		Subtotal	**15.589,99**	Acuerdo de pago
	Malla vial local	VS-2 Carrera 12 A Sur Tramo 1	3.647,02	100% ejecutado
		VS-3 Carrera 14 Sur Tramo 1	3.801,80	100% ejecutado
		VS-4 Calle 110 Tramo 7	2.518,64	100% ejecutado
		VL-3 Carrera 13 B Sur Tramo 1	4.257,22	100% ejecutado
		Subtotal	**14.224,68**	100% ejecutado

Es de aclarar que las únicas obras pendientes por ejecutar son las de malla vial principal que si bien es cierto son obligación del municipio por ser carga general serán construidas dentro del acuerdo de pago de plusvalía firmado recientemente con el municipio".

Que mediante oficio No. 26103789 del 22 de julio 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 23 de julio de 2026.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 26103817 remitido mediante correo electrónico el 24 de julio de 2026.

Que el día 31 de julio de 2026, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

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. 350-291356 al 350-291362 del 31 de julio 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 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, **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 CESION PARQUES Y ZONAS VERDES LOCAL ZV 5 POLIGONO 1, CESION EQUIPAMIENTO CIUDAD EQ 5, CESION EQUIPAMIENTO LOCAL EQ 4, VIA LOCAL VS 2 CARRRERA 12 A SUR TRAMO 1, VIA LOCAL VS 3 CARRERA 14 A TRAMO 1, VIA LOCAL VS 4 CALLE 110 TRAMO 7, VIA LOCAL VL 3 CARRERA 13 B SUR TRAMO 1, establecidas en la Licencia de urbanización otorgada mediante resolución No. 73001-1-22-0089 de 23 de febrero de 2022, de conformidad a las modificaciones debidamente aprobadas y enunciadas en el acápite de los considerados de este acto; predios identificado como Sub–Etapa 3, Lote SANTA CRUZ ubicado en la vía al aeropuerto del Municipio de Ibagué; con **matrícula inmobiliaria No. 350-291356, 350-291357, 350-291358, 350-291359, 350-291360, 350-291361 y 350-291362** y **ficha catastral global 73-001-00-01-00-00-0002-0111-0-00-00-0000**.

Parágrafo 1.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución, llevará el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

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 diez (10) días del mes de agosto de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 18 AGO 2026, hora 11:00am 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

STIVEEN ALEJANDRO CRUZ FORERO

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 19 AGO 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 19 AGO 2026

FIRMA: _____