	RESOLUCION No.73001-2-26-0107 Del 27 de febrero del año 2026 Por la cual se declara un desistimiento y se archiva una solicitud	Hoja 1 de 5
--	--	-------------

La Curadora Urbana No. 2 del Municipio de Ibagué, en ejercicio de las funciones otorgadas por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y,

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **CONSTRUSERVICIOS B&H S.A.S.** con NIT. 900.077.235-1 a través de su representante legal **JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA** identificado con cedula de ciudadanía No. 93.393.391, en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso P.A. ALTOS DE MIRMAR, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 830.054539-0, mediante Radicación No. 2503481 del 9 de octubre de 2025, se asignó el Expediente No. **73001-2-25-0378** de la misma fecha, solicitó licencia de construcción en las modalidades de **MODIFICACION Y AMPLIACION**, de la torre de parqueaderos, Modificación torres 2 y 3 destinadas a Vivienda Multifamiliar VIS, para generar depósitos y cuartos de aseo, en los pisos 2 y 5 de cada torre, Ampliación para la construcción total de la torre 4 en 7 pisos con cubierta en teja, para un total de 63 unidades de vivienda VIS, parqueaderos comunales y aprobación piscina y salón social, y radicó OTRAS ACTUACIONES – APROBACION PISCINA, y salón social, del proyecto **ALTOS DE MIRAMAR**, en el predio ubicado en la **Carrera 27 SUR No. 21 – 70 Barrio Altos de Miramar**, en la Ciudad de Ibagué, Matrícula Inmobiliaria **No. 350-235650** y Ficha Catastral **No. 01-04-0355-0002-000 Global**.

Que se dio cumplimiento a lo ordenado por el Art. 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, “**Citación a Vecinos:** ... La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el (la) solicitante de la licencia...”, esta solicitud fue comunicada a los vecinos colindantes de la obra, cuyas direcciones suministró la solicitante, sin que ninguno se hiciera parte.

Que el titular, con radicado en correspondencia bajo **No. 2503581 del 17** de octubre de 2025, presentó una fotografía de la valla o aviso instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, con el fin igualmente de que éstos se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos, en los términos previstos en la Ley 1437 de 2011, indicando el número de radicación, el tipo de trámite, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto, sin que se hicieran presente.

Que la solicitud fue revisada y observada mediante acta remitida con oficio No. **25004255**, entregada personalmente el 27 de noviembre de 2025.

Que mediante Auto **No. 73001-2-26-0008** del 14 de enero de 2026, a solicitud de la interesada, este despacho amplió en quince (15) días hábiles los términos para atender las observaciones efectuadas.


Que el solicitante presentó documentación para subsanar correcciones al proyecto mediante escrito recibido en correspondencia con radicado No. 2600410 del 4 de febrero de 2026.

Que, revisada y estudiada la solicitud, se encontró que el proyecto no dio cumplimiento en cuanto a:

REVISION LEGAL:

DOCUMENTOS

- Aporta certificación expedida por la junta administradora de servicios públicos de Miramar ACUAMIRAMAR, actualizada y la cual, certifica la prestación de servicios de ACUEDUCTO y ALCANTARILLADO para 63 unidades de apartamentos y 10 locales comerciales; sin embargo, al corroborar el RUPS, se encuentra que ACUAMIRAMAR cuenta con disponibilidad para prestar el servicio de ACUEDUCTO únicamente, por lo que no se acredita la cobertura inmediata de los servicios hidrosanitarios de forma completa y acorde a las necesidades del proyecto como lo determina la certificación y atendiendo las disposiciones de la Ley 142 de 1994.

	RESOLUCION No.73001-2-26-0107 Del 27 de febrero del año 2026 Por la cual se declara un desistimiento y se archiva una solicitud	Hoja 2 de 5
--	--	-------------

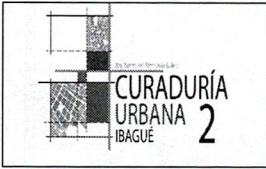
Es de manifestar que, esta certificación se requirió dentro del presente trámite, al observarse que en la licencia de urbanismo y construcción otorgada a través de Resolución No. 73001-2-15-0713 de 2015, se copó la disponibilidad con la que se contaba, por lo que, en el actual trámite debía verificarse que para la ampliación solicitada (63 unidades de vivienda VIS), lo que conllevó a verificar que no solo se aportara dicho certificado sino también el cumplimiento de los anexos que se deben aportar y que permitan corroborar el cumplimiento la acreditación de la cobertura inmediata de los servicios hidrosanitarios.

- Se presentó oficio de respuesta a la observación, indicando que la ausencia del memorial con autorización de la copropiedad para la ejecución de las obras solicitadas no debe ser requerido en virtud de que, el reglamento de PH en diversas cláusulas, según lo manifestado en el escrito, corresponde a la escritura pública No. 1911 del 25 de agosto de 2017 y que, dicho acto notarial refiere en múltiples cláusulas, tales como la décima segunda y el artículo 128 de disposiciones varias que, grosso modo:
 “ARTICULO 128. PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL CONSTRUCTOR Y/O EL PROPIETARIO INICIAL: De manera transitoria y hasta que el propietario inicial haga entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes del conjunto (...)
 2) las facultades previstas y la aceptación de los adquirentes de las cláusulas de reserva se derechos a favor del propietario inicial comprenderá la de presentar solicitudes de licencias (...)”
 En ese sentido, al dar cumplimiento a la exigencia normativa de la Resolución 1025 de 2021, artículo quinto (05), numeral 9, que indica:
 “Artículo 5°. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1° de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:
 (...)”
 9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos”.
 Se subsana la observación inicial sobre el requisito, atendiendo a lo dispuesto por el Reglamento de Propiedad Horizontal y teniendo en cuenta que, se citó como vecino colindante el Consejo de Administración del ALTOS DE MIRAMAR, quienes no presentaron objeciones sobre el trámite objeto de revisión.

REVISION GEOTECNICA:

- No atendió las observaciones geotécnicas descritas en el acta de observaciones, entendiendo que una fracción del predio objeto de la licencia, se encuentra en zona de amenaza media, para lo cual debió dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0462 de 2017 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, artículo 3, numeral 4 "Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas parcelaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el parcelador responsable de la ejecución de la obra serán; responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el parcelador responsable o, en su defecto, por el titular de la licencia durante su vigencia." Así mismo, debe contar y presentar los siguientes insumos producto del estudio detallado de amenaza y riesgo.

Insumos: Se consideran como insumos mínimos que se elaboran y evalúan a la escala de trabajo, los siguientes:



RESOLUCION No.73001-2-26-0107
 Del 27 de febrero del año 2026
**Por la cual se declara un desistimiento
 y se archiva una solicitud**

2.1. Geología para ingeniería. No dio cumplimiento. No existe cartografía en la cual se puede evidenciar la unidad geológica identificada en campo, como tampoco se observa la interpretación del geólogo respecto a las muestras obtenidas en perforación, la cartografía como mínimo debe estar acogida a los estándares de la cartografía propuesto por el servicio geológico colombiano.

2.2. Geomorfología a nivel de elementos. No dio cumplimiento. No presenta cartografía donde se pueda identificar los grupos geológicos dispuesto en el titulo 3.3, Tampoco se aprecia la descripción en el informe de dichas las características de dichos procesos geomorfológicos, los mapas como mínimo deben seguir la estandarización de la cartografía geomorfológica en Colombia realizada por el servicio geológico colombiano.

2.3. Hidrogeología. No dio cumplimiento. con énfasis en comportamiento de los niveles freáticos. No presenta el análisis de hidrogeológico, con énfasis en el comportamiento de los niveles freáticos, Maxime cuando se colinda con un cuerpo hídrico.

2.4. Evaluación del drenaje superficial. No dio cumplimiento. No presenta el análisis de drenajes superficiales, menciona que existe un estudio hidrológico sin embargo este debe ser presentado para al análisis de amenaza y riesgo. ya que se deben identificar zonas de inundación.

2.5. Sismología. No dio cumplimiento. No presenta evaluación sismológica.

2.6. Uso del Suelo. No dio cumplimiento. No presenta la relación del uso de suelo en el estudio de Amenaza y riesgo.

2.7. Exploración del subsuelo. No dio cumplimiento. La exploración de sub suelo debe quedar plenamente identificado en el estudio de amenaza, para el análisis de estabilidad, **no se interpreta la muestra obtenida del estudio de suelos.**


2.8. Levantamiento topográfico, incluyendo la información predial o catastral. **No dio cumplimiento.** No se incluye la cartera topográfica con la cual se ha realizado obtenido los perfiles topográficos, tampoco se presenta un análisis predial o catastral de los predios que colindan con la zona de amenaza.

3. Alcance. No dio cumplimiento. El análisis de la amenaza a nivel detallado se realiza empleando por lo menos métodos determinísticos y modelos matemáticos, en función de la dinámica del movimiento en masa objeto de análisis. Como parte del análisis de amenaza se debe tener en cuenta las causas de la inestabilidad del terreno, considerando dentro de los agentes detonantes los siguientes factores: agua, sismo y procesos antrópicos (cortes, excavaciones, rellenos y construcciones en general), mediante el análisis mínimo de tres escenarios. Productos: Mapas de zonificación de amenaza por movimientos en masa, según lo dispuesto en el presente artículo. Frente a los análisis de estabilidad presentados estos no poseen el fundamento técnico necesario para establecer una estratificaron ya que no se tienen en cuenta todos los factores dispuestos como insumos básicos, Así mismo, dentro de los análisis de estabilidad realizados ninguno de ellos posee la sobre carga ejercida por los edificios actuales, como tampoco se entrega ningún mapa donde se evidencia la zonificación de la amenaza.

Artículo 17. Evaluación de vulnerabilidad. No dio cumplimiento. Para evaluar la vulnerabilidad se consideran los siguientes aspectos:

1. De acuerdo con los resultados del estudio detallado de amenazas para cada fenómeno analizado, se deben identificar y localizar en la cartografía correspondiente los elementos expuestos.
2. Se debe establecer las características de los elementos expuestos a las amenazas identificadas, en cuanto al tipo de elemento, grado de exposición, resistencia que ofrece el elemento y distribución espacial.
3. Se deben identificar los diferentes tipos de daño o efecto esperado sobre los elementos expuestos que se pueden presentar como resultado del fenómeno natural.
4. Esta información debe zonificarse en un mapa a la misma escala del mapa de amenazas detallados estableciendo categorías de vulnerabilidad alta, media y baja, de acuerdo a las características de los elementos expuestos. No se presenta ningún título relacionado a la vulnerabilidad de los elementos expuestos.

Artículo 18. Evaluación del riesgo. No dio cumplimiento. La evaluación de riesgo es el resultado de relacionar la zonificación detallada de amenaza y la evaluación de la vulnerabilidad. Con base en ello, se categorizará el riesgo en alto, medio y bajo, en función del nivel de afectación esperada. Por último, al no existir un componente técnico denominado vulnerabilidad Ni una amenaza acertada, no es posible evaluar el componente de RIESGO.

	RESOLUCION No.73001-2-26-0107 Del 27 de febrero del año 2026 Por la cual se declara un desistimiento y se archiva una solicitud	Hoja 4 de 5
--	---	-------------

Que el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de Mayo 26 de 2015, Desistimiento de solicitudes de licencia, establece que “ ... Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se **entenderá desistida** y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición...” *Negrilla y cursiva fuera de texto.*

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Declarar **DESISTIDA** la solicitud radicación No. **73001-2-25-037**, y en consecuencia **ARCHIVAR** el expediente de conformidad con los considerandos del presente acto.

Parágrafo 1: El interesado tendrá treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto, para retirar los documentos que reposan en el expediente, o para solicitar su traslado a uno nuevo.

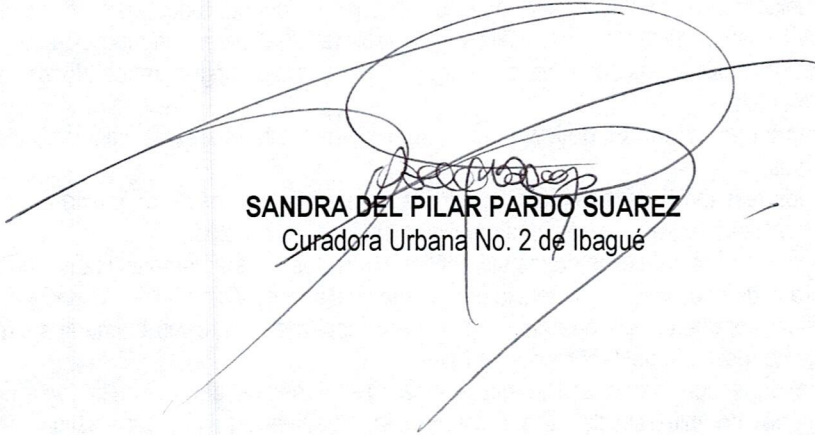
Artículo 2.- Contra el presente acto administrativo, procede el recurso de reposición, el cual debe ser interpuesto ante la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, dentro de los diez (10) días Hábiles siguientes a la fecha de notificación, de conformidad con el artículo 74 y 76 de la ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

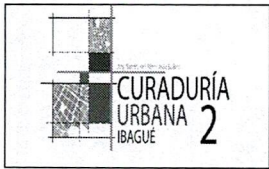
Artículo 3.- Remitir copia de la presente resolución, una vez esté en firme, a la inspección de policía urbana correspondiente a la localización y/o comuna del predio referenciado.

COMUNIQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veintisiete (27) días del mes de febrero de 2026




SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ
Curadora Urbana No. 2 de Ibagué



RESOLUCION No.73001-2-26-0107
 Del 27 de febrero del año 2026
**Por la cual se declara un desistimiento
 y se archiva una solicitud**

Hoja 5 de 5

En la fecha _____, siendo las: _____ se notifica personalmente del contenido del presente acto, haciéndose entrega de copia íntegra, autentica y gratuita del mismo.

El notificado


El notificador

JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA
 C.C. 93.393.391
 Representante Legal
CONSTRUSERVICIOS B&H S.A.S.
 NIT. 900.077.235-1

GLORIA INES LOZANO TRUJILLO
 Sustanciadora

Archivo -RAD # 73001-2-25-0378
 Proyecto: gilt /S

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized name, located in the bottom right corner of the page.

 <p>CURADURÍA URBANA 2 IBAGUÉ</p>	<p>ARQ. SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ</p> <p>CONSTANCIA DE EJECUTORIA</p>	<p>Hoja 1 de 1</p>
--	---	--------------------

Expediente Rad. 73001-2-25-0378
Fecha: 09-10-2025

LA SUSCRITA CURADORA URBANA No. 2 DE IBAGUÉ

DEJA CONSTANCIA

Que el día cinco (05) de marzo de 2026, ante la imposibilidad de notificar personalmente al (los) titular (es) y/o apoderado del trámite, el contenido de **la Resolución No. 73001-2-26-0107** del 27 de febrero de 2026, se procedió a **notificar por correo electrónico**, el precitado acto, y mediante escrito radicado en correspondencia con No. 2600760 del 5 de marzo de 2026 manifestó que renuncia a los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011 para interponer recurso vía administrativa, contra la Resolución en mención.

Conforme a lo anterior la precitada resolución, quedó en firme, y cobró fuerza ejecutoria el seis (06) de marzo de 2026 en los términos indicados en el artículo 87 y ss. de la precitada Ley 1437 de 2011.

Dado en Ibagué, a los seis (06) días del mes de marzo de 2026.


SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ
Curadora Urbana No. 2 de Ibagué

Proyecto: Gilt/S