

	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 1 de 13
--	---	------------------------------------

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,

ANTECEDENTES:

Que la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, mediante Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero del año 2026, OTORGÓ Licencia de CONSTRUCCIÓN a la Sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S. con NIT. 900.735.443-9, representada legalmente por el señor JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA, en las modalidades de Demolición Parcial, Modificación y Ampliación. Dicha licencia autorizó la modificación de oficinas, reubicación de CANOPY y ampliación para local comercial, sumando un área total de construcción de 735.37 m2, para el proyecto denominado "ESTACION DE SERVICIO EL DORADO", a desarrollarse en el predio ubicado en la Parcela D – Proyecto Agroturístico El Dorado del Municipio de Ibagué, dentro del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 350-248873 y Ficha Catastral No. 00-01-0005-0616-000.

Que, durante el trámite inicial, la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C. S.A.S., identificada con NIT. 800.060.288-2 y representada por el señor Henry Escobar Zambrano, se hizo parte mediante oficios radicados bajo los Nos. 2503949 y 2503950 del 7 de noviembre de 2025, solicitando la abstención del trámite, desistir y/o negar toda solicitud de licencia urbanística, sobre predios localizados o que hagan parte de las parcelaciones agroturísticas GOLDEN CLUB y EL DORADO, y que, además, sea reconocido en calidad de tercero interviniente, reconocimiento que fue efectuado por la suscrita curadora mediante Oficio No. 25004333 del 25 de noviembre de 2025.

Que una vez expedida y notificada la Resolución No. 73001-2-26-0053, la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C. S.A.S., actuando a través de su representante legal y dentro del término legal concedido por el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), interpuso mediante escrito radicado el 10 de febrero de 2026, **recurso de reposición y, en subsidio, el de apelación**, con el propósito de que se REVOQUE en su totalidad el citado acto administrativo, recurso que fue adicionado por escrito radicado con No. 2600526 del 13 de febrero de 2026.

Que el recurrente sustenta su impugnación en una exposición fáctica y jurídica, respaldada en material probatorio documental, la cual se sintetiza en los siguientes cargos:

1.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OTORGADA EN UN PREDIO NO PARCELADO (Incumplimiento en la entrega de cesiones): El recurrente expone que el Despacho incurrió en un yerro al otorgar la licencia sobre un predio que jurídicamente no ostenta la calidad de "parcelado". Citando el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, recuerda que un predio rural adquiere tal categoría únicamente cuando se culminan las obras de dotación y **se hace entrega material de las zonas de cesión a las autoridades competentes**. Para demostrar que dicha entrega no ha ocurrido, aporta los Certificados de Tradición de las Matrículas Inmobiliarias Nos. 350-243017 (Cesión Parques y Zonas Verdes por 9.084,14 m2) y 350-243018 (Aislamiento Quebrada Agua Sucia por 19.319,94 m2), evidenciando que el dominio de estos bienes de uso público sigue en cabeza de particulares y no del Municipio de Ibagué.

Concluye que la Curadora omite realizar "...la verificación del cumplimiento de la obligación o al menos requerir la acreditación y en su lugar da plena validez citando dentro de los considerandos la licencia de parcelación, acto que a la fecha no tiene vigencia, como tampoco surte efecto jurídico alguno, pues como se evidencia, el predio no se encuentra urbanizado y/o parcelado, por ende, la Curadora no puede aplicar o tener como base la parcelación aquí citada y aplicar aspectos normativos contenidas en ella, dado que no

se configura ninguno de los presupuestos consignados en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del citado decreto (Decreto 1077 de 2015)...

2.- DESCONOCIMIENTO DEL LLENO DE REQUISITOS FORMALES Y DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD

HORIZONTAL: El segundo cargo lo fundamenta el reposicionista, en el incumplimiento del requisito adicional exigido en el numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021, que obliga a aportar copia del acta del órgano competente de administración de la Propiedad Horizontal autorizando la ejecución de las obras de demolición, modificación y ampliación. El recurrente advierte que la Curadora exoneró de este requisito al solicitante (INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S.) al otorgarle, erróneamente, plena validez al escrito fechado en octubre de 2025 donde el solicitante establece que en la actualidad no se ha enajenado más del 51% del "Parque Empresarial El Dorado", y por lo tanto, se autoreconoce como "Propietario Inicial", calidad que le es reconocida por la Curadora mediante Oficio No. 25004294 del 21/11/2025, determinando, además, que al tenor del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cumple con la condición normativa al ser propietario inicial, funge como administrador provisional, y que en esa calidad, autoriza y otorga visto bueno para adelantar la obra objeto de licenciamiento, circunstancia que cuestiona el representante legal de INTERAMERICANA ESCOBAR C S.A.S., al exponer que no es la aplicación que se le debe dar a la mencionada norma, ya que la administración provisional cesa al enajenarse bienes privados que representen por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad como ha sucedido en el presente caso. Aporta los certificados de tradición de las parcelas segregadas del folio 350-243019 (Matrículas 350-248870, 350-248871, 350-248872, 350-248873, 350-248875 y 350-248876), donde indica que las parcelas fueron transferidas a OG Maquitrans S.A.S., Ingrid Yulieth Gillen Rubio, Inverconstrucciones El Dorado, e Interamericana de Licores Escobar C SAS, enajenaciones que representan un número superior al 51% desde el año 2018 hasta la fecha, por lo que no se le podrá dar valor al documento aportado por el solicitante del trámite, dado que ya cesó la gestión del propietario inicial como administrador provisional, lo que ya se había advertido por parte de la Secretaría de Planeación al resolver la apelación interpuesto por la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO SAS contra la resolución 73001-2-25-0257 del 25 de junio de 2025 emitida por la misma curadora.

Finalmente, anexa el Oficio No. 1520-00 095250 expedido por la Dirección de Espacio Público de la Alcaldía de Ibagué, certificando que la propiedad horizontal "Parque Empresarial El Dorado" **NO se encuentra registrada** ni su administrador legalizado, confirmando la inexistencia de la autorización.

3. VULNERACION AL DEBIDO PROCESO/FALSA MOTIVACION INDEBIDA CALIFICACION DE LA SOLICITUD COMO "RADICADA EN LEGAL Y DEBIDA FORMA":

Lo fundamentó en irregulares en la conformación del expediente, iniciando su reparo desde el pronunciamiento de radicado en legal y debida forma de la solicitud, que considera que fue irregular por cuanto no se habían entregado la totalidad de los documentos exigidos para esta clase de trámite, haciendo alusión a las memorias de cálculo estructural y estudios geotécnicos, y que fueron incorporados con posterioridad al expediente. Igualmente señala, que las respuestas al acta de observaciones por parte del titular de la solicitud, se efectuó en forma irregular porque se subsanaron con la remisión de documentos informativos asociados a una licencia del año 2019, documentos que no fueron incorporados al expediente del trámite actual.

Señala el reposicionista que la notificación de la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026 fue incompleta al no haberse entregado junto a esta, los planos aprobados y los anexos técnicos, lo que restringe el derecho de defensa al imposibilitar el análisis integral del acto, lo que compromete su validez, eficacia y oponibilidad, que debe imponer la revocatoria del acto, o en su defecto, la declaratoria de nulidad de la actuación a partir de su notificación irregular.

	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 3 de 13
--	---	-----------------------------------

Por último, se expone en el recurso que la resolución recurrida se encuentra viciada de nulidad por falsa motivación, indebida conformación del expediente y violación del debido proceso administrativo, por no haberse allegado la totalidad de los documentos al momento de calificarse la solicitud como radicada en legal y debida forma, sin que en realidad se hubieran trasladados e incorporados al expediente las memorias de cálculo y estudios de suelos del expediente anterior al nuevo expediente, antes de esa calificación. Señala que igual sucedió con la subsanación de las observaciones efectuadas al proyecto, por no haberse ordenado su traslado, incorporación e integración formal al expediente vigente de 2025, documentos que no se tiene la acreditación que cumplieron con las exigencias actuales de revisión estructural ni que fueron evaluados bajo el marco normativo vigente.

Que en estricto cumplimiento del principio de contradicción y el debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, y de conformidad con el trámite reglado para los recursos en vía administrativa, este Despacho mediante **Auto No. 73001-2-26-0082 del 18 de febrero de 2026**, corrió traslado del escrito de impugnación a la parte interesada y titular del acto administrativo recurrido, sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S.

Que dentro del término otorgado, el abogado NICOLAS BAEZ TOBAR, actuando en su calidad de apoderado especial de la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S., allegó memorial de réplica (radicado de correspondencia No. 2600607 del 19 de febrero de 2026), mediante el cual se opone a los argumentos del tercero interviniente y solicita la confirmación de la Resolución No. 73001-2-26-0053, fundamentando la legalidad del acto recurrido en los siguientes términos, que se sintetizan a continuación:

1. RESPECTO AL ARGUMENTO DE PREDIO NO PARCELADO Y ENTREGA DE CESIONES: El titular argumentó que las obligaciones relativas a la entrega y dotación de las zonas de cesión pública conciernen a un trámite anterior y diferente al que nos ocupa, ya que el reposicionista está pretendiendo atacar el perfeccionamiento y materialización de las cesiones obligatorias en el trámite de la licencia de parcelación con el actual trámite de la licencia de construcción en la modalidades de demolición parcial, modificación y ampliación, trámite en el cual los requisitos son totalmente independiente de uno al otro.

Además, señala que se contradice INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C S.A.S en lo que respecta al fundamento de que el predio no está "parcelado" por no haberse materializado las cesiones a nombre del municipio de Ibagué, frente al cuestionamiento de que el predio está válidamente estructurado en el régimen de propiedad horizontal, al exponer sobre la imposibilidad jurídica y fáctica de tener como "propietario inicial" a la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S. y, por consiguiente, reconocerle la calidad de "administrador provisional", ya que se han enajenado más del 51% del coeficiente del total de las unidades privadas de la parcelación denominada PARQUE EMPRESARIAL EL DORADO, conforme lo prevé el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, aportando los certificados de tradición de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 350-248870, 350-248871, 350-248872, 350-248873, 350-248875 y 350-248876 .

2. Frente al desconocimiento del régimen de propiedad horizontal y su calidad de Administrador Provisional: Sobre este cuestionamiento, el apoderado del titular del trámite insistió en la validez jurídica de la actuación de la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S., argumentando que, la Curadora actuó conforme a la Ley 675 de 2001, cuando no hay administrador inscrito o plenamente consolidado, evento en el cual, ejerce como tal, el propietario inicial, y solo cuando se haya construido y enajenado el 51% de los coeficientes cesa esa gestión.

	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 4 de 13
--	---	-----------------------------------

Considera que, en los actuales momentos, la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS y la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S., ejercen cada una la administración provisional por ser los propietarios iniciales y darse los presupuestos legales exigidos por el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, es decir, no haberse construido y enajenado el 51% de las unidades privadas de la copropiedad, evento, como se ha sostenido, no se ha dado por cuanto los dos propietarios iniciales no han enajenado el porcentaje exigido por la norma citada, ya que de acuerdo con la RAE, enajenar significa "vender o ceder la propiedad u otros derechos". Considera que la participación de las dos sociedades en la parcelación, se obtuvo en el acto de constitución (RPH), lo que no equivale a una enajenación ex post.

CONSIDERANDO DEL DESPACHO:

Una vez surtido el trámite probatorio, expuestos los fundamentos por el recurrente y garantizado el derecho de réplica al solicitante, el Despacho procede a realizar el análisis de fondo para resolver la impugnación, integrando las posiciones de ambas partes frente al marco normativo aplicable.

Procede la suscrita Curadora Urbana No. 2 del Municipio de Ibagué a resolver de fondo el recurso de reposición interpuesto por la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C. S.A.S., actuando en calidad de tercero interviniente, contra la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero del año 2026. Para ello, este Despacho ha realizado una revisión integral, minuciosa y sistemática de todo el acervo probatorio documental que reposa en el expediente, confrontándolo con el marco normativo vigente (Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Ley 388 de 1997, Ley 675 de 2001 y Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

De este análisis de fondo, el Despacho agrupa sus consideraciones en tres ejes jurídicos fundamentales que determinan la viabilidad y legalidad de la actuación administrativa impugnada:

I. SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL PREDIO Y LA FALTA DE ENTREGA DE LAS ZONAS DE CESIÓN OBLIGATORIA (CONSOLIDACIÓN DE LA PARCELACIÓN):

El primer cargo elevado por el recurrente gravita sobre la afirmación de que la licencia de construcción fue otorgada sobre un predio que, a la luz del ordenamiento jurídico urbanístico, no puede considerarse como "parcelado". El tercero interviniente sostiene que las áreas destinadas a cesión pública, producto de la parcelación original, no han sido entregadas material ni jurídicamente al Municipio de Ibagué, lo que impide que el predio matriz y sus unidades derivadas gocen de los atributos legales para ser desarrollados mediante licencias de construcción.

Al respecto, se precisa que, el trámite que corresponde adelantar para otorgar, negar o desistir una solicitud de licencia urbanística, es reglado y para adelantarla debe de llenar LOS requisitos específicos establecidos en la ley y/o el reglamento.

Es así, que el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 estableció que son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles, señalando que cada una de estas actuaciones comprende procedimientos de gestión y formas de ejecución conforme a la ley.

El numeral 1 del artículo 99 ibidem, modificado por el artículo 182 del Decreto No. 019 de 2012, preceptuó que:

"...Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea del caso".

	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 5 de 13
--	---	-----------------------------------

El numeral 7 de la misma norma, establece que “...*El reglamento establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble...*”.

Descendiendo normativamente, el Decreto 1077 de 2015, en el artículo 2.2.6.1.2.1.7, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021, preceptúa que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá por resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y de modificación de las licencias vigentes, restringiendo que “...**las licencias urbanísticas deberán radicarse y resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por la mencionada resolución...**”.

En cumplimiento de lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, expidió la Resolución No. 1025 de 2021 por medio de la cual modificó la Resolución 0462 de 2017, especificando los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las mismas, estableciendo en el artículo 5 los documentos adicionales a los requisitos listados en el numeral 1 de la misma resolución, que deben de aportar el solicitante de una licencia de construcción.

Revisando la norma citada, en ningún momento exige que, en el trámite de una licencia de construcción, como es el trámite que nos ocupa, se deba de estudiar y exigir el cumplimiento de los requisitos y condiciones de la licencia original, es decir, la de la parcelación, y mucho menos, hacer un control de legalidad como lo pretende el reposicionista.

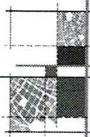
Así las cosas, es claro para el Despacho, que no es competente para haber exigido unos requisitos ajenos a los señalados para este trámite por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y menos aún, de efectuar un juicio de legalidad sobre el predio objeto de la licencia de construcción solicitada, en el sentido si se puede tener como “parcelado” o no, por lo que es improcedente entrar a analizar de fondo esta objeción del reposicionista como causal de revocatoria de la resolución recurrida.

II. SOBRE EL DESCONOCIMIENTO DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL TRÁMITE Y LA VIOLACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El segundo eje de análisis recae sobre el presunto desconocimiento del lleno de requisitos formales documentales, específicamente aquel establecido en el numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, que exige que “...*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...*”. (Negritas y subrayado fuera de texto).

Al respecto, específicamente sobre dicha autorización de la copropiedad, el reglamento de propiedad horizontal del PARQUE EMPRESARIAL EL DORADO, constituido por la escritura pública No. 0362 del 23 de febrero de 2018 de la Notaría Tercera de Ibagué, estableció lo siguiente:

“CLAUSULA DECIMA TERCERA. DESARROLLO DE LAS PARCELAS. Las parcelas del PARQUE EMPRESARIAL EL DORADO podrán ser edificadas de acuerdo con el proyecto que se aprobará oportunamente por parte de la autoridad urbanística competente, este derecho a construir se establece únicamente a favor del propietario inicial o de la persona o personas a quienes ellos los enajenen o autoricen y no requerirá autorización para su ejecución de los demás propietarios que adquieran a

 CURADURÍA URBANA IBAGUÉ 2	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 6 de 13
--	---	-----------------------------------

cualquier título unidades en el PARQUE EMPRESARIAL EL DORADO, pues de antemano así lo aceptan al adherirse al presente reglamento...”.

La anterior norma, no exige que se tuviera que obtener autorización cuando los propietarios iniciales y los posteriores compradores que aquellos les venda, para edificar inicialmente las unidades privadas de acuerdo al proyecto aprobado por parte de la autoridad urbanística competente.

No sucede igual cuando los propietarios iniciales o los siguientes compradores de las parcelas, vayan a efectuar **modificaciones** de las unidades privadas, pues en este caso, la cláusula Décima Octava del reglamento, exige en el numeral “...2. Que el propietario tenga la previa autorización escrita del administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores...”, es decir, “...Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad de la parcelación, que no afecte los servicios comunes...”.

En el caso concreto, es un hecho cierto, que ya con anterioridad el Curador Urbano No. 2 de Ibagué de la época, mediante Resolución No. 73001-2-19-0241 del 17 de mayo de 2019, había otorgado licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S, para la construcción de la edificación del proyecto ESTACION DE SERVICIOS en el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 350-248873 denominada Parcela D, por lo que al tenor de la cláusula Décima Octava citada, la nueva solicitud de licencia de construcción para la ejecución de las obras para la demolición parcial, modificación y ampliación del mismo proyecto de la ESTACION DE SERVICIOS EL DORADO, requiere autorización previa y escrita del administrador.

Con el fin de cumplir este requisito, el representante legal de INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S con la solicitud de la licencia de construcción radicada bajo el No. 2503828 del 29 de octubre de 2025, allegó documento que lo referenció “Certificación e informe de interés”, donde se registra:

“1. El inmueble respecto del cual se pretende adelantar un trámite urbanístico en esta Curaduría es el denominado “Parcela D”, identificado con matrícula No. 350-248873.

2. La “Parcela D” hace parte del inmueble denominado “Parque Empresarial El Dorado”, ubicado en el globo de terreno área parcelable, vereda de Aparco del municipio de Ibagué.

*3. El “Parque Empresarial El Dorado” se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal conforme consta en lo dispuesto en la Escritura Pública No. 0362 del 23 de febrero de 2018 suscrita en la Notaría Tercera del Círculo de Ibagué. Los constituyentes de dicha escritura pública fueron las sociedades **Inverconstrucciones El Dorado S.A.S e Interamericana de Licores Escobar C S.A.S**; de modo que ambas sociedades al tenor de la normatividad vigente ostentan la calidad de propietario inicial.*

*4. En la actualidad no se ha enajenado más del 51% del “Parque Empresarial El Dorado”, en tanto este se encuentra comprendido por siete (7) parcelas que en su totalidad suman 433.672,32 m2 y que en la actualidad registran los siguientes coeficientes conforme el RPH:
(...)*

*5. Para los fines correspondientes, me permito manifestar que en mi condición de propietario inicial otorgo desde ya mi autorización y visto bueno para que se adelante el trámite urbanístico que en la actualidad cursa en la Curaduría.
(...)”. (Negritas y subrayado por la suscrita).*

	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 7 de 13
--	---	-----------------------------------

El recurrente plasma su inconformismo al haberse expedido la licencia convalidando erróneamente una certificación expedida por el mismo solicitante, en su supuesta condición de "administrador provisional" del "Parque Empresarial El Dorado", por tener la calidad de "propietario inicial", lo que, según su apreciación, es un yerro de la Curadora, en consideración a que las unidades privadas de dicha copropiedad, se han enajenado desde el año 2018 hasta la fecha, en un índice superior al 51% de los coeficientes que tiene las unidades privadas, efectuando el siguiente análisis sobre los certificados de tradición de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 350-248870, 350-248871, 350-248872, 350-248873, 350-248875 y 350-248876, que adjunta, que fueron segregados del folio 350-243019:

- "350-248870 -Parcela A-: En anotación 3 del certificado de tradición, con EP No. 3335 del 12-12-2022, se transfirió del derecho de dominio a OG Maquitrans S.A.S, con un coeficiente de 3.02.
- 350-248871 -Parcela B-: En anotación 3 del certificado de tradición, con EP No. 2417 del 10-12-2020, se transfirió del derecho de dominio a Ingrid Yulieth Gillen Rubio, con un coeficiente de 0.71.
- 350-248872 -Parcela C-: En anotación 3 del certificado de tradición, con EP No. 2418 del 10-12-2020, se transfirió del derecho de dominio a Ingrid Yulieth Gillen Rubio, con un coeficiente de 0.77.
- 350-248873 -Parcela D-: En anotación 2 del certificado de tradición, con EP No. 1539 del 06-06-2018, se transfirió el pleno dominio del 100% a INVERCONSTRUCCIONES El Dorado, con un coeficiente de 1.87.
- 350-248874 -Parcela 1-: En anotación 2 del certificado de tradición, con EP No. 1540 del 06-06-2018, se transfirió del derecho de dominio y consolidó el pleno dominio del 100% a Interamericana de Licores Escobar C S.A.S, con un coeficiente de 60.39.
- 350-248875 -Parcela 2-: En anotación 2 del certificado de tradición, con EP No. 1540 del 06-06-2018, se transfirió del derecho de dominio y consolidó el pleno dominio del 100%- a Interamericana de Licores Escobar C S.A.S, con un coeficiente de 15.57..."
- 350-248876 -Parcela 3-: En anotación 2 del certificado de tradición, con EP No. 1540 del 06-06-2018, se transfirió el derecho de dominio y consolidó el pleno dominio del 100%- a Interamericana de Licores Escobar C S.A.S, con un coeficiente de 16,67..."

Frente a estos argumentos expuesto por la reposicionista, el titular de la resolución atacada, en escrito radicado bajo el No. 2600607 del 19 de febrero de 2026, señala que la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS y la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S., ejercen cada una la administración provisional por ser los propietarios iniciales y que no se ha enajenado más del 51% de los coeficientes que corresponden a las unidades privadas (parcelas), por lo que resulta aplicable lo señalado en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, en el sentido que su poderdante sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO SAS, como propietario inicial al dar la certificación y autorización contenida en el escrito allegado con la solicitud de la licencia que nos ocupa, fungía como administrador provisional, considerándola como válida para cumplir la exigencia del numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Como primera medida, este Despacho considera necesario recordar que de conformidad con el artículo 85 de la Ley 675 de 2001, **"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"**, las parcelaciones, en principio, no hacen parte de los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, dejando a la voluntad de los propietarios de someterse a dicho régimen *"...en todo lo que le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter de indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el calculo de coeficiente de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones..."*. (Resaltado por la suscrita).

 CURADURÍA URBANA 2 IBAGUÉ	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 8 de 13
--	---	------------------------------------

En el caso del PARQUE EMPRESARIAL EL DORADO constituido por la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS y la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S, que sometieron mediante la escritura pública No. 0362 del 23 de febrero de 2018 de la Notaría Tercera de Ibagué, a régimen de propiedad horizontal el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 350-243019 ubicado en la vereda de Aparco de la jurisdicción municipal de Ibagué, el cual pertenecía en común y proindiviso a las dos sociedades, en un porcentaje de derecho de cuota de dominio del 90.7% a la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS, y del 9.3% de derecho de cuota de dominio a la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S, tal como se aprecia en la cláusula quinta del reglamento constituido.

Se resalta lo observado en el PARÁGRAFO de la cláusula Trigésima Quinta, que estableció:

"...Mientras el órgano competente no elija al administrador de la parcelación, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante, lo indicado en esta cláusula, una vez se haya enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la parcelación, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo..."

En el caso que nos ocupa, se tiene que el propietario inicial está integrado monolíticamente por la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS y la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S, personas jurídicas constitutivas del sometimiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 350-243019 ubicado en la vereda de Aparco de la jurisdicción municipal de Ibagué, al régimen de propiedad horizontal en los términos de la escritura pública No. 0362 del 23 de febrero de 2018 de la Notaría Tercera de Ibagué, sin que se hubiera previsto la forma en que se ejercería la "administración provisional" de la copropiedad denominada PARQUE EMPRESARIAL EL DORADO, por lo que debe entenderse que dicha representación legal, la deben ejercer las dos sociedades constituyentes de la propiedad horizontal, como resultado de la interpretación sistemática de los artículos 3, 50 y 52 de la Ley 675 de 2001, y el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el sentido que tratándose de propietarios iniciales plurales, estos deben constituir una sola unidad para efectos de ejercer la "administración provisional", teniendo en cuenta su transcendencia jurídica, civil y administrativa, por ejercer la representación legal de la persona jurídica naciente, y que no ha enajenado mas del 51% de los coeficientes de las unidades privadas, que imposibilita nombrar en asamblea de propietarios, el administrador definitivo.

Al respecto y de acuerdo a la documentación allegada al expediente, incluyendo el material probatorio aportado con el recurso y con la réplica, se puede establecer que la **Parcela 1** con matrícula inmobiliaria No. 350-248874 tiene un 60.39 de coeficiente de la totalidad de las siete (7) unidades privadas que se crearon con la escritura pública No. 0362 del 23 de febrero de 2018 de la Notaría Tercera de Ibagué mediante la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del "PARQUE EMPRESARIAL EL DORADO" y, por lo tanto, ésta sola unidad privada, le corresponde tener el único coeficiente que puede ser superior al 51% del AREA PRIVADA UTIL, para definir si se ha enajenado o no el porcentaje señalado en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001. A contrario sensu, es irrelevante que se hayan enajenado todas las otras seis parcelaciones, evento en el cual no podrán superar el 39.61% de los coeficientes de la parcelación, premisa que necesariamente conlleva, como se ha dicho, a que la enajenación o no de la parcela 1 cuya titularidad esta en cabeza de la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS, defina la aplicación o no del mencionado artículo, sobre la administración de la copropiedad.

	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 9 de 13
--	---	-----------------------------------

Al revisar el folio de matrícula inmobiliaria de la mencionada la **Parcela 1**, se observa que en la ANATACION 2 se encuentra registrada con fecha 27-06-2018, la escritura 1540 del 2018-06-06 de la Notaría Tercera de Ibagué, la "COMPRVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 9.3 DE: INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S a INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS", lo que de acuerdo a la participación sobre la totalidad del coeficiente que este inmueble representa dentro de la copropiedad (60,39%), corresponde efectivamente al 5.62%, por lo que se considera que no se ha enajenado, por lo menos, el 51% de los coeficientes de la propiedad.

Así las cosas, en aplicación al párrafo de la cláusula Trigésima Quinta de la escritura pública No. 0362 del 23 de febrero de 2018 de la Notaría Tercera de Ibagué, se puede concluir que durante el presente trámite, la "administración provisional" de la persona jurídica "PARQUE EMPRESARIAL EL DORADO", al no haberse enajenado por los menos el 51% de las unidades privadas, la ejerce los propietarios iniciales sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS, y la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S, de manera unitaria mancomunadamente.

En este orden de ideas, no se puede tener como válida la certificación allegada con la presentación de la solicitud de la licencia de construcción radicada con el No. 2503828 del 29 de octubre de 2025, mediante la cual el representante legal de la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S, representa de manera individual la "administración provisional" de la parcelación "PARQUE EMPRESARIAL EL DORADO", autorizándose a sí mismo para que se adelante el trámite urbanístico para la demolición parcial del edificio del CANOPY, modificación en el área de oficinas, reubicación del CANOPY y ampliación para generar área comercial del proyecto ESTACION DE SERVICIOS EL DORADO, pese a reconocer que la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS, tiene también la calidad de propietario inicial, por lo que se considera válido, que esta última empresa mediante memorial radicado bajo el No. 2503949 del 7 de noviembre de 2025 solicita abstenerse de dar trámite, desistir y/o negar toda la solicitud de licencia urbanística por no tener la persona jurídica de la parcelación representación legal debidamente constituida.

Sean estas razones suficientes para concluir que el documento denominado "Certificación de informe de interés" suscrito por el representante legal de INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S allegado con la solicitud de la licencia de construcción radicada bajo el No. 2503828 del 29 de octubre de 2025, no es suficiente para tenerse como documento que cumpla el requisito señalado en el numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021 del MVCT, por lo que conlleva que la resolución cuestionada, vulnera el principio de legalidad, al no reunir la totalidad de los requisitos exigidos por la ley, teniéndose que reponer dicho acto administrativo y, en su defecto, negar la solicitud radicada bajo el No. 2503828 del 29 de octubre de 2025, expediente No. 73001-2-25-0454.

3. VULNERACION AL DEBIDO PROCESO/FALSA MOTIVACION INDEBIDA CALIFICACION DE LA SOLICITUD COMO "RADICADA EN LEGAL Y DEBIDA FORMA":

Sobre estos argumentos expuestos en el alcance al recurso, que en términos generales están dirigidos a fundamentar la VIOLACION DEL DEBIDO PROCESO en el trámite de expedición de la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026, por haberse expedido, según el recurso, con irregulares en la conformación del expediente, que concretiza desde la calificación de la solicitud de haberse radicado en legal y debida forma, cuanto no se habían entregado la totalidad de los documentos exigidos como las memorias de cálculo estructural y estudios geotécnicos y que fueron incorporados con posterioridad al expediente. Igualmente pasó, con los documentos que subsanaron las observaciones al proyecto, donde se remitieron unos documentos informativos asociados a una licencia del año 2019, que no fueron incorporados al expediente del trámite actual, y que la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026 fue notificada en forma incompleta al no haberse entregado junto a esta, los planos aprobados y los anexos técnicos, lo que restringe el derecho de defensa al imposibilitar el análisis integral del acto, lo

que compromete su validez, eficacia y oponibilidad, que debe imponer la revocatoria del acto, o en su defecto, la declaratoria de nulidad de la actuación a partir de su notificación irregular.

Al respecto, es de señalar que al revisar el expediente, si se observa una aparente irregularidad formal en la conformación material del expediente, en el sentido que de acuerdo a las normas archivísticas, los folios se incorporan de acuerdo al ingreso cronológico de los documentos, que en el presente caso, efectivamente las memorias de cálculos (2 tomos) y estudios de suelo (1) tomo fueron incorporados al expediente en orden equivocado, toda vez que primero se incorporó el formato de radicación en legal y debida forma, y luego el auto que dispuso el traslado e incorporación física de dichos documentos técnicos, error que se generó involuntariamente por cuanto los dos eventos sucedieron en el mismo día, es decir, el 29 de octubre de 2025. Sin embargo, se considera que esta alteración en el archivado de los documentos del grupo de trabajo de este despacho, no afecta la legalidad del acto, pues no altera o desvirtúa la evaluación de los documentos aportados y es irrelevante en la decisión de fondo a tomar.

Frente a la irregularidad de haberse notificado la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026 en forma incompleta por no haberse entregado al momento de su envío el 30 de enero de 2026 a INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C S.A.S por correo electrónico, los planos y los anexos técnicos, se tiene que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, establece:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3. Contenido de la licencia. La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos:

- 1. Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.*
- 2. Tipo de licencia y modalidad.*
- 3. Vigencia.*
- 4. Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador, parcelador y/o del constructor responsable.*
- 5. Datos del predio:*

5.1 Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este forme parte.

5.2 Dirección o ubicación del predio con plano de localización.

6. Las licencias de construcción deberán contener la descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción. En el caso de licencias de urbanización y parcelación estas deberán incluir cómo mínimo los usos permitidos, los índices de ocupación y de construcción, los cuadros de áreas de la totalidad del proyecto y sus etapas, así como las normas urbanísticas de edificabilidad con las cuáles se desarrollarán las futuras construcciones y las obligaciones de cesiones públicas para espacio público, equipamiento o vías.

7. Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 11 de 13
--	---	------------------------------------

8. Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda.

9. Señalar la obligación de someter a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales.

10. Señalar, para los proyectos de vivienda nueva que requirieron revisión independiente de diseños estructurales, la obligación de obtener el Certificado de Ocupación antes de efectuarse la transferencia de los bienes inmuebles resultantes y/o su ocupación.

11. Indicar el cumplimiento de las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

12. Las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos por el titular, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar, que resulten de su participación en un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios según lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que lo reglamenten o complementen.

(...)"

De acuerdo a la norma anterior, es claro que el acto administrativo por medio del cual se otorga licencia urbanística, contendrá, entre otros requisitos, los planos aprobados por el curador urbano, siendo parte integral de la misma.

Respecto a la notificación de licencias que otorgue, niegue o declare el desistimiento de la solicitud de la licencia, se debe de notificar al solicitante y a cualquier persona que se hubiere hecho parte del trámite, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPCA), de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

En este sentido, el artículo 67 del CPACA señala respecto a las formalidades de la notificación, lo siguiente:

"ARTÍCULO 67. Notificación personal. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse.

En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

(...)" (Resaltado fuera de texto).

Así las cosas, en la notificación del acto administrativo que decida de fondo la solicitud de licenciamiento, se debe de entregar con el acto propiamente dicho, copia de los planos aprobados del proyecto urbanístico, lo que en el presente caso se omitió, por lo que se considera que, la notificación efectuada por correo electrónico el 30 de enero de 2026 es inválida, siendo procedente retrotraer el expediente a la diligencia de notificación, evento que no es

JP

	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 13 de 13
--	---	------------------------------------

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

El notificado

El notificador

NICOLAS BAEZ TOBAR
CC No. 1.234.646.495
T.P No. 379.204 del C.S. de la J.
Apoderado
INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S.
NIT. 900.735.443-9

GLORIA INES LOZANO TRUJILLO
Sustanciadora

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

HENRY ESCOBAR ZAMBRANO
Representante Legal
INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C. SAS
Tercero Interviniente

GLORIA INES LOZANO TRUJILLO
Sustanciadora

Archivo -RAD # 73001-2-25-0454
Proyectó: Arturo Perdomo / Asesor Jurídico

 CURADURÍA URBANA 2 IBAGÜE	RESOLUCION No.73001-2-26-0195 Del 10 de abril del año 2026 Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026	Hoja 12 de 13
--	---	------------------------------------

posible realizarlo por ser inocuo, en el entendido que la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026, se repondrá por las razones arriba expuestas.

Por lo anteriormente expuesto, la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué

RESUELVE:

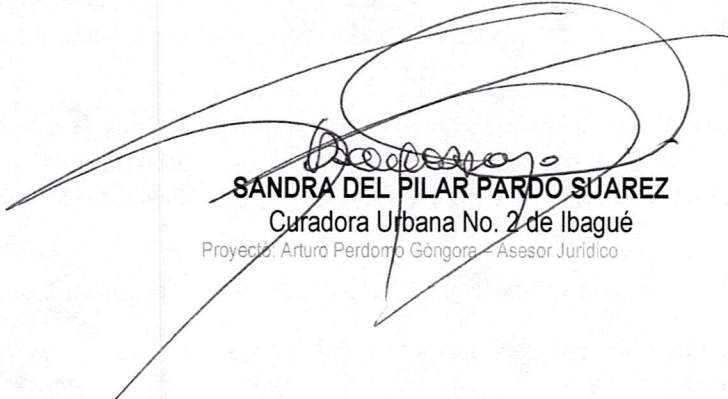
Artículo 1.- REPONER la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026 y, en su lugar, **NEGAR** la solicitud bajo radicación No. 2503828 del 29 de octubre de 2025, correspondiente al trámite de Licencia de CONSTRUCCIÓN en las modalidades de DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN y AMPLIACIÓN, presentada por la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S, respecto a la Parcela D del Proyecto Agro-turístico El Dorado, identificada con la Matricula Inmobiliaria No. 350-248873 y Ficha Catastral No. 00-01-0005-0616-000, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

Artículo 2.- Contra la presente resolución procede el recurso de reposición y, en subsidio, el de apelación por parte del titular del trámite sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Ibagué, a los diez (10) días del mes de abril de 2026




SANDRA DEL PILAR PARDO SUÁREZ
 Curadora Urbana No. 2 de Ibagué
Proyecto: Arturo Perdomo Góngora – Asesor Jurídico