CURADURÍA URBANA 2 IBAGUÉ

RESOLUCION No.73001-2-26-0053
Del 29 de enero del año 2026
Por la cual se otorga Licencia de Construcción

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 el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-15-0108** de febrero 17 de 2015 APROBÓ a la Sociedad **INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS** con NIT. 800'060.288-2 a través de su representante legal el señor **HENRY ESCOBAR CEBALLOS** identificado con C.C. 12'951.512 de Pasto, a **SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **SUBDIVISIÓN RURAL** del predio denominado **Portelandia 1** con un área de **51 Ha 5,133.59 m²**, con **Matrícula Inmobiliaria No. 350-206458** y con **Ficha Catastral No. 00-01-0005-0417-000** en dos (2) partes, **Lote 1 con un área de 59,750.68 m² (5 Ha 9,750.68 m²)** y **Lote 1-A Portelandia con un área de 455,382.91 m² (45 Ha 5,382.91 m²)** de los cuales el **Lote 1** corresponde a **ZONA DE EXPANSIÓN URBANA**; predio ubicado en la zona rural del Municipio de Ibagué

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-15-0108** de febrero 17 de 2015 APROBÓ la ejecución de obras de **PARCELACIÓN** presentada por la Sociedad **INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S** con NIT. 900.735.443-9, a través de su Representante Legal el señor **NAPOLEON HERNANDEZ PALACIOS** identificado con C.C. 14'243.683 de Ibagué, en calidad de Apoderado de la Sociedad **INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS** con NIT. 800'060.288-2, destinada a **PROYECTO AGRO-TURÍSTICO EL DORADO**, predio ubicado en el **Lote 1-A Portelandia y Lote 3 El Dorado** del Municipio de Ibagué con **Matrículas Inmobiliarias No. 350-211756 – No. 350-206458 y Fichas Catastrales No. 00-01-0005-0180-000 - No. 00-01-0005-0417-000** y un área útil de lote **407,118.86 m²**

Que el Curador Urbano No. 2 de Ibagué, mediante **Resolución No. 73001-2-19-0241 de mayo 17 de 2019**, OTORGÓ Licencia de **Construcción** en la modalidad de **OBRA NUEVA** a la sociedad INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S con NIT. 900.735.443-9, a través de su Representante Legal la señora ESNEIDER OLAYA RODRÍGUEZ identificada con C.C. 38'244.405 de Ibagué, para efectuar la construcción de una edificación destinada a **USO COMERCIAL – ESTACIÓN DE SERVICIOS** en un (1) piso con cubierta en teja; comprendida en **PRIMER PISO** por dos (2) tanques de almacenamiento, tres (3) islas, seis (6) parqueaderos privados, dos (2) parqueaderos de visitantes para personas con movilidad reducida, oficinas administrativas con dos (2) depósitos, archivo, cuarto eléctrico, dos (2) baños para personas con movilidad reducida, vestier para damas, vestier para caballeros; en un área de construcción de 327.52 m²; para un área total de construcción de 327.52 m²; predio con un área de lote de 7,817.70 m², proyecto con un índice de ocupación de 4.20%, índice de construcción de 4.20, ubicado en la Parcela D – Proyecto Agro turístico El Dorado del Municipio de Ibagué, con Matrícula Inmobiliaria No. 350-248873 y Fichas Catastrales No. 00-01-0005-0616-000, No. 00-01-0005-0417-000.

Que la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, mediante Resolución No.**73001-2-22-0425** de septiembre 14 de 2022, **OTORGÓ** Licencia de **CONSTRUCCIÓN** a la Sociedad **INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S.** con NIT. 900.735.443-9, representada legalmente por la señora **ESNEIDER OLAYA RODRIGUEZ,** identificada con cedula de ciudadanía No. 38.244.405, en la modalidad de **MODIFICACION** en las áreas al interior de las Oficinas en el primer piso - **sala operarios**, en un área de **20.98 m²**, en el proyecto **ESTACION DE SERVICIO EL DORADO**, en el predio ubicado en la **Parcela D – Proyecto Agro turístico El Dorado** del Municipio de Ibagué, identificado con Matrícula Inmobiliaria **No. 350-248873** y Ficha Catastral **No. 00-01-0005-0417-000. Revalidada** mediante Resolución No.**73001-2-24-0434** de octubre 9 de 2024 por un término de **veinticuatro (24) meses.**

Que la Sociedad **INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S.** con NIT. 900.735.443-9 representada legalmente por el señor **JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA,** identificada con cedula de ciudadanía No. 93.393.391, bajo radicación No. 2503828 del 29 de octubre de 2025, se asignó el Expediente No. **73001-2-25-0454** de la misma fecha, solicita Licencia de **CONSTRUCCION** en las modalidades de **DEMOLICION PARCIAL**, **MODIFICACION y AMPLIACION** consistente en: Modificación de las oficinas, reubicación del CANOPY y Ampliación para una edificación de un (1) piso con cubierta en teja, destinada a LOCAL COMERCIAL, para el proyecto **ESTACION DE SERVICIO EL DORADO**, en el predio ubicado en la **Parcela D – Proyecto Agro turístico El Dorado,** del Municipio de Ibagué, identificado con Matrícula Inmobiliaria **No. 350-248873** y Ficha Catastral **No. 00-01-0005-0616-000.**

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 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 presentó bajo radicado de correspondencia **No.2503928** del 6 de noviembre de 2025, 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 se efectuaron las citaciones a propietarios, poseedores o tenedores de los predios colindantes como lo ordena los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así como a INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C S.A.S, en su calidad de propietario inicial del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 350-248873, PAQUE EMPRESARIAL EL DORADO.

Que mediante oficios recibidos y radicados en correspondencia bajo los Nos. 2503949 y 2503950 calendados noviembre 7 de 2025, suscritos por el señor Henry Escobar Zambrano Representante Legal suplente de INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C. SAS, a través de los cuales, radica solicitudes con referencia de: "abstención tramite y/o aprobación de licencias urbanísticas PARCELACIÓN AGROTURISTICA GOLDEN CLUB y PARCELACIÓN AGROTURISTICA EL DORADO", e "*información, constitución de parte y reiteración de copiado de documentos radicación 73001-2-25-0454 del 29/10/2025*", respectivamente.

Que dichas solicitudes fueron atendidas por este despacho mediante los oficios No. 25004294 del 21 de noviembre de 2025 y No. 25004333 del 25 de noviembre de 2025, por medio de los cuales se dio respuesta de forma completa, clara y de fondo al peticionario INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C S.A.S, por lo que este despacho se atiene a lo resuelto en las mencionadas respuestas, sobre las cuales el interviniente no ha efectuado ningún pronunciamiento hasta la fecha de esta decisión, por lo que se considera que, no es procedente abstenerse de continuar con el trámite y, por consiguiente, procederá a tener en cuenta las evaluaciones técnicas legales efectuadas por los profesionales del grupo de apoyo de este despacho, integradas en el expediente.

Que la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, mediante oficic **No. 25004352** entregada personalmente el 26 de diciembre de 2025, envió el **Acta de Observaciones** de acuerdo al artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, en la cual se informa al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar el proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

Que en oficio radicado en este despacho **No. 2600031** del 07 de enero de 2026, el interesado remite información y allegan documentos relacionado con las observaciones, entre los cuales allega:

- Oficio anexo numeral 4 del FUN
- Oficio aclaratorio según normativa RETIE
- Certificado de vigencia firma electrónica del Ingeniero Greisman Cifuentes Silva
- Anexo página 3 del FUN

Que de acuerdo a las revisiones legal, arquitectónica, estructural y geotécnica el proyecto cumple con las normas urbanísticas, arquitectónicas de la ciudad, reglamento colombiano de construcción sismo-resistente NSR-10 y demás requisitos legales. Así mismo, el predio materia de la solicitud a la luz de los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué, no se encuentra a menos de treinta (30) metros de fuente hídrica alguna.

Que el profesional responsable del diseño estructural de la edificación, el Ingeniero Civil **JEFERSON LEON LEON** identificado con CC 1.088.017.545 y con Matrícula Profesional No.66202-342774, el diseño estructural de elementos no estructurales del Ingeniero Civil **GREISMAN CIFUENTES SILVA** identificado con CC 14.237.638 y con Matrícula Profesional No.25202-21417 de la edificación, se ciñeron a las exigencias del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 - Ley 400 de 1997, Decreto Nacional 092 del 17 de enero de 2011 y a la recomendación del estudio de suelos, efectuado por el Ingeniero Civil **LEONARDO VALDERRAMA** identificado con CC 14.318.210 y matrícula profesional No. 70202-084765.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas legales y al Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Ibagué (Decreto Municipal 1000 – 0823 de 23 de diciembre de 2014), a la Normativa General de Usos del Suelo Construcciones y Urbanizaciones (Acuerdo Municipal 009 de 2002).

Que mediante Oficio No.26000242 del 27 de enero de 2026 la Curadora urbana No.2 de Ibagué, emitió pronunciamiento de viabilidad, de acuerdo con 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 28 de enero de 2026.

Que el interesado acredito el pago de la Factura No. 26010410000113, mediante el cual el Municipio de Ibagué, liquido cobro y recaudó el impuesto Delineación Urbana para el predio con USO COMERCIAL en un área de **250.79** por valor de $ 3.284.000= un área de **76.73** por valor de $ 1.005.000= y un área de **407.85** por valor de $ 5.340.000= cancelado el 29 de enero de 2026 en Banco de Occidente.

Que el interesado mediante escrito radicado bajo el consecutivo de correspondencia **No. 2600310** del 29 de enero de 2026, acreditó el pago de las expensas - cargo variable y, por tanto, una vez verificado dicho pago, se expidió la Factura No. FE 4041 del 29 de enero de 2026.

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

RESUELVE

Articulo 1.- OTORGAR 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,** identificada con cedula de ciudadanía No. 93.393.391, para el proyecto **ESTACION DE SERVICIO EL DORADO**, en el predio ubicado en la **Parcela D – Proyecto Agro turístico El Dorado** del Municipio de Ibagué, identificado con Matrícula Inmobiliaria **No. 350-248873** y Ficha Catastral **No. 00-01-0005-0616-000,** en las modalidades de:

a) **DEMOLICION PARCIAL** de la edificación CANOPY en un área de **164 m²**
b) **MODIFICACION** en el área de oficinas y la reubicación del CANOPY, en un área total de **327,52 m²**
c) **AMPLIACION** para generar AREA COMERCIAL en un área de **407.85 m²**, quedando un área total de construcción de **735,37 m²** conforme al siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS

	Aprob. Resolución 73001-2-19-0241		Aprob. Resolución 73001-2-22-0425	Actual trámite				
				Demolición	Modificación	Ampliación	Total actual trámite	
	SUBTOTAL m²	TOTAL m²	m²	m²	m²	m²	SUBTOTAL m²	TOTAL m²
ÁREA BRUTA PARCELA D		7.817,70						7.817,70
ÁREA AFECTACIONES Y RESERVAS		23,19						23,19
QUEBRADA/CANAL LASERNA	480,65						480,65	
ÁREA NETA UTIL		7.337,05						7.337,05
ÁREA IMPLANTACIÓN		327,52	20,98					735,37
ÁREA HUELLA CANOPY	250,79			164,00	250,79		250,79	
ÁREA OFICINAS	76,73				76,73		76,73	
AREA LOCAL COMERCIAL						407,85	407,85	
ÁREA LIBRE		7.466,99						7.158,25
ÁREA LIBRE REMANENTES	6.986,34						6.677,60	
ÁREA AISLAMIENTO CANAL LASERNA (libre no construible)	480,65						480,65	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIAL (y otras modalidades)		327,52	20,98		327,52	407,85	735,37	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (area total construida/area parcela)		0,042				0,094		
INDICE DE COCUPACIÓN (área primer piso/area parcela)		0,042				9,4%		

El proyecto se aprueba de conformidad con los planos del proyecto arquitectónico presentados por el Arquitecto **MARIO RODRIGUEZ CALDERON** identificado con CC 19.284.320 y con Matrícula Profesional No. 25700-00157, al Diseño Estructural del Ingeniero Civil el Ingeniero Civil **JEFERSON LEON LEON** identificado con CC 1.088.017.545 y con Matrícula Profesional No.66202-342774, el diseño estructural de elementos no estructurales del Ingeniero Civil **GREISMAN CIFUENTES SILVA** identificado con CC 14.237.638 y con Matrícula Profesional No.25202-21417 y a la recomendación del estudio de suelos, efectuado por el Ingeniero Civil **LEONARDO VALDERRAMA** identificado con CC 14.318.210 y matrícula profesional No. 70202-084765.

Parágrafo 1.- El proyecto se aprueba con correcciones en rojo efectuadas por la Curadora Urbana 2 de Ibagué, a mano alzada sobre los planos, referente al plano arquitectónico A 1 DE 8, se corrige información en cuadro de áreas.

Parágrafo 2.- Los planos (8) arquitectónicos, (3) planos Canopy, (9) estructurales, (2 tomos) memorias de cálculo y (1 tomo) estudio de suelos, harán parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 3.- La presente licencia no implica autorización para ninguna clase de intervención en el espacio público.

Parágrafo 4.- De conformidad con lo establecido en el numeral A.1.5 – Diseños, planos, memorias y estudios, del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños.

Artículo 2.- PLAZO: la presente licencia de construcción tendrá una vigencia de **treinta y seis (36) meses**, contados a partir de la fecha de su ejecutoria del presente acto administrativo, plazo que podrá prorrogarse por una sola vez y por doce (12) meses, para lo cual la prórroga deberá ser solicitada hasta treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, para lo cual deberá radicarse con la documentación completa; la solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable. Igualmente, por una sola vez, podrá obtener la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, que no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar.

Artículo 3.- El constructor responsable de la ejecución de las obras que trata la presente licencia será el Arquitecto **MARIO RODRIGUEZ CALDERON** identificado con CC 19.284.320 y con Matrícula Profesional No. 25700-00157, quien deberá responder porque la obra se adelante de acuerdo con el proyecto arquitectónico aprobado y la construcción de la estructura se ejecute de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente "NSR-10" (Ley 400 de 1997 - Decreto Nacional 092 del 17 de enero de 2011). Adicionalmente y según lo señalado en el Art. 20 de la Ley 400 de 1997 y en el Art. A.10.1.6 del Decreto Nacional 092 del 17 de enero de 2011, NSR-10.

Parágrafo 1.- Se previene para todos los efectos al constructor, de que atienda las disposiciones legales y reglamentarias de las autoridades ambientales que se requieran para ejecutar las actividades contenidas en el proyecto, por lo cual deberán tramitar las autorizaciones y demás similares requeridas para tal fin de ser necesario.

Parágrafo 2.- De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Decreto Nacional 1077 de 2015. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones: Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Parágrafo 3.- La obra autorizada debe contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo 4.- De conformidad con lo establecido en el numeral J.1.1.3. Del NSR-10, la responsabilidad del cumplimiento del Título J – Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones y el Título K – Otros requisitos complementarios, recae en el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción.

Parágrafo 5.- Así mismo el Constructor responsable deberá presentar ante las respectivas empresas prestadoras de servicio de Agua y de Energía, la autodeclaración de cumplimiento de los porcentajes de ahorro con la aplicación de las medidas implementadas.

Parágrafo 6.- Sin perjuicio de la competencia de la autoridad municipal, el Constructor Responsable y el titular de la presente licencia, deben dar cumplimiento a las obligaciones referentes al Sistema de Seguridad Social para con todos y cada uno de sus trabajadores de la construcción a su servicio al tenor de lo dispuesto en el Art. 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002. Los trabajadores pondrán en conocimiento de la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué cuando no se dé cumplimiento a este requisito quien informará de dicha circunstancia a la Superintendencia Nacional de Salud con el fin de que inicie las investigaciones y aplique las sanciones a que haya lugar.

Artículo 4.- El titular de la licencia propietario de la edificación y el constructor responsable se comprometer mancomunadamente a ejecutar la obra de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público, para lo cual adoptaran procedimientos que reúnan las condiciones de seguridad suficientes para evitar daños a terceros y proteger la integridad de los peatones o transeúntes, a construir y/o instalar las defensas y estructuras provisionales necesarias para la seguridad de los obreros, vehículos y propiedades vecinas. En el momento que se presenten situaciones de integridad, la administración municipal podrá suspender en forma indefinida la obra, hasta tanto, se compruebe que se han tomado las medidas y acciones que minimicen la existencia de riesgo que atenten contra la integridad y seguridad de la comunidad.

Se

Artículo 5.- El titular de la presente licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras (Art. 60 Decreto Nacional 2150 de 1995 y Art. 2.2.6.1.1.15 Decreto Nacional 1077 de 2015), tales como:

a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

b. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución numero 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

c Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

d Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

e. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.

g. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.

j. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Parágrafo 1.- El titular deberá construir los andenes continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes en seco y en mojado de conformidad con lo establecido en el Art. 2.2.3.4.1.1 y articulo 2.2.3.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Parágrafo 2.- Las hojas de las ventanas del primer piso, que colinden con andenes o sendas peatonales, no podrán abrir hacia afuera.

Artículo 6.- Esta totalmente prohibidos ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas, o con cualquier otro material, o arrojarlos en las cunetas, desagües o canales de sistemas de alcantarillado y en general sobre el espacio público, conducta por la cual serán sancionados por la autoridad competente con suspensión en forma inmediata e indefinida de la obra, con el único propósito de garantizar el uso, goce y disfrute del espacio público y solo se autorizara la continuación de los trabajos hasta tanto se haya obtenido su recuperación.

Cuando con la ejecución del proyecto se cause daños a andenes, sardineles o vías públicas, el propietario deberá repararlos so pena de las sanciones legales. Ninguna constructora o persona que se encuentre adelantando construcción podrá dejar escombros y desechos en la calle o si no serán sujetos a las sanciones establecidas en la Ley 1259 de 2008.

Artículo 7.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario o el constructor del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 33 de 1998; igualmente la presente autorización será suspendida y la obra sellada, por la entidad que ejerce el control urbano o autoridad competente, en el momento en que se compruebe que esta no se ajusta a las especificaciones y diseños de los planos aprobados y/o sellados o que incumpla cualquiera de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Municipal 1000 – 0823 de 2014 y en la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, Acuerdo Municipal 009 de 2002.

Parágrafo.- De conformidad con lo establecido en el Art. 6 de la Ley 1796 de julio 13 de 2016, reglamentado en la Sección A.3.1, Sección I.1.2, Sección I.2.1.2 del Decreto Nacional 0945 del 05 de junio de 2017 y con el numeral I.4.3.8 del Título I de la NSR-10, una vez concluidas las obras de construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de la edificación aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de las nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente debe expedir bajo la gravedad de juramento la Certificación Técnica de Ocupación de la respectiva obra.

Artículo 8.- La presente licencia y los planos correspondientes deberán permanecer en la obra para que sean presentadas ante las autoridades competentes, cuando así lo soliciten.

Artículo 9.- Para obtener el derecho a la prestación de los servicios públicos, el titular de la presente licencia deberá tramitar la aprobación de los planos correspondientes ante las empresas respectivas.

Artículo 10- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de la obra o del ejecutante del proyecto conllevara a la aplicación de las sanciones consagradas en la Ley 388 de 1997, en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1801 de 2016

Artículo 11.- 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 12.- El titular de la licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. El aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Art. 2.2.6.1.4.9 Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 13.- Contra la presente Resolución proceden los recursos señalados en el Art. 74 del C.P.A.C.A., tales como el de reposición ante el mismo Curador Urbano No. 2 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 publicación y notificación corresponciente.

Artículo 14.- Para contabilizar los términos de ejecutoria del presente Acto Administrativo, el titular deberá publicar en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Ibagué, o en cualquier otro medio de comunicación hablado o escrito de acuerdo al Art. 73 de la Ley 1437 de 2011, la parte resolutiva de la presente resolución

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veintinueve (29) días del mes de enero de 2026

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

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

JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA
CC No. 93.393.391
Representante Legal
Sociedad **INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S.**
NIT. 900.735.443-9

30 ENE. 2026
Hora. 10:20 am

El notificador

GLORIA INES LOZANO TRUJILLO
Sustanciadora

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: gilt /S

CURADURÍA URBANA 2 IBAGUÉ

ARQ. SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Expediente Rad. 73-001-2-25-0454
Fecha: 29-10-2025

LA SUSCRITA CURADORA URBANA No. 2 DE IBAGUÉ (P)

DEJA CONSTANCIA

Que el día trece (13) de abril de 2026, se notificó por correo electrónico al tercero interviniente, el contenido de la **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**, que resolvió el recurso de reposición contra la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026.

Que el día diecisiete (17) de abril de 2026, se notificó por correo electrónico al titular del trámite y/o apoderado, el contenido de la **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**, que resolvió el recurso de reposición contra la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026.

Que mediante oficio vía correo electrónico con racicado No.2601248 del 21 de abril de 2026 el apoderado del titular de la solicitud, interpuso los recursos de reposición y en subsidio el de apelación contra el acto **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026.**

Que mediante Resolución No. 73001-2-26-0341 del 12 de junio de 2026, la Curadora urbana No.2 de Ibagué, resuelve el recurso de reposición, ordena NO REPONER y CONCEDER el recurso interpuesto subsidiariamente de apelación ante la secretaria de Planeación Municipal, y corrió traslado del expediente a la secretaría de Planeación Municipal el 18 de junio de 2026 con Oficio No. 26002013.

Que mediante Resolución No. 1200-00000113 del 14 de agosto de 2026, la secretaría de Planeación Municipal, CONFIRMO la decisión contenida en la **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**; acto notificado vía correo electrónico al tercero interviniente y al promovente de la licencia el 18 de agosto de 2026, como consta en los oficios y constancias de envío del 31 de agosto de 2026 a esta Curaduría.

Que, en consecuencia, de lo anterior, se agotó la vía administrativa y el acto **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**, cobra firmeza desde el 31 de agosto de 2026.

Dado en Ibagué, el día treintaiuno (31) del mes de agosto de 2026.

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

Proyecto: gilt/S

CURADURÍA URBANA 2 IBAGUÉ

RESOLUCION No.73001-2-26-0341
Del 12 de junio del año 2026
Por la cual se resuelve un recurso de reposición
contra la Resolución No.73001-2-26-0195
del 10 de abril de 2026

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 Ibague, 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 mediante Resolución No. 73001-2-26-0195 del 10 de abril de 2026 la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, **REPUSO** la Resolución No.73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026 y, en su lugar, **NEGÓ** 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 Matrícula Inmobiliaria No. 350-248873 y Ficha Catastral No. 00-01-0005-0616-000.

Que la sociedad **INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S.,** mediante escrito remitido el 21 de abril de 2026 por correo electrónico, radicado bajo el No. 2601248, interpuso recurso de reposición y, en subsidio, el recurso de apelación, contra la Resolución No. 73001-2-26-0195 del 10 de abril de 2026, solicitando:

"**Primera.** Que se reponga la Resolución No. 73001-2-26-0195 del 10 de abril de 2026, mediante la cual negó la solicitud bajo radicación No. 2503828 del 29 de octubre de 2025.

Segundo. Como consecuencia de lo anterior, apruebe la solicitud de modificación de la licencia radicada No. 2503828, por encontrarse acreditado el cumplimiento de la normatividad jurídica, urbanística, de edificabilidad y estructural aplicable.

Tercero. Subsidiariamente, que reponga la decisión, y retrotraiga la actuación al momento procesal pertinente y adopte las medidas de saneamiento necesarias, requiriendo de manera expresa y perentoria a INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C S.A.S. para que manifieste, bajo carga de precisión y soporte, si formula objeciones, y en tal caso las concrete únicamente en razones jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales, con las pruebas respectivas…".

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:

CARGO PRIMERO: VIOLACION DEL DEBIDO PROCESO POR CONVALIDAR UN ABUSO DEL DERECHO Y POR OMITIR LA ADOPCION DE MEDIDAS DE SANEAMIENTO PROCEDIMENTAL.

El reposicionista sintetiza este cargo por una presunta violación del debido proceso por cuanto:

i) Convalidó el silencio arbitrario de INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C S.A.S., por no haberla requerido formalmente para que se pronunciara sobre la objeción, delimitándole su alcance y exigiéndole que se formularan estrictamente en razones jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales, y no permitiéndole el silencio arbitrario que frustró el ejercicio legítimo del derecho de propiedad y el de desarrollar su bien privado.

ii) El silencio lo transformó en una negativa inexistente a la solicitud, contrario como debió de ser interpretado en el sentido de aquiescencia de la autorización, o por lo menos, ausencia de oposición relevante frente al trámite, por haber tenido la oportunidad dentro del trámite, no la ejerció.

iii) Omitir adoptar medidas de saneamiento procedimental para obtener un pronunciamiento expreso, técnico y útil, al aceptarse pasivamente que el tercero interviniente desplegara una conducta omisiva al no exigírsele que ejerciera su derecho de oposición en debida forma, y no dejar que el silencio se haya convertido en un obstáculo artificial para la decisión del trámite.

iv) Se premió un abuso del derecho cuya consecuencia natural, de acuerdo con la Constitución, la jurisprudencia y el artículo 830 del Código de Comercio, no era la negación de la licencia, sino, eventualmente, la responsabilidad de quien utilizó su posición jurídica en forma obstructiva.

CARGO SEGUNDO: DESCONOCIMIENTO DE LA GARANTIA CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD Y DE LA FUNCION PÚBLICA DEL URBANISMO, AL SUPEDITAR EL DESARROLLO DE UN BIEN PRIVADO AL CAPRICHO OMISIVO DE UN TERCERO:

Este cargo lo sustenta el memorialista, en que la propiedad privada constitucionalmente protege derechos adquiridos conforme a las leyes civiles y cumple una función social y ecológica, facultado a su titular para usar, gozar, explotar y disponer del bien, siempre que a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias.

Por lo anterior, considera que, la modificación solicitada de la licencia por parte de INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S. es legítima por involucrar un bien de dominio particular y no sobre áreas comunes, y por no existir una sola demostración técnica de afectación estructural urbanística o de edificabilidad que impida su viabilidad, y, por el contrario, se permitió el arbitrio inactivo de un tercero interviniente que ni aprobó ni objetó técnicamente la solicitud.

Señala en el recurso que, "...la resolución desconoce el contenido constitucional protegido del derecho de propiedad y la función pública del urbanismo, pues transforma un requisito documental de coordinación interna en una herramienta de inmovilización de un bien privado; resultado que resulta incompatible con el artículo 58 superior, con la Ley 388 de 1997 y con la jurisprudencia constitucional sobre propiedad y ordenamiento del territorio...".

Por lo anterior, considera el apoderado de INVERCONSTRUCCIONES EL DORADO S.A.S., que el silencio de INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C S.A.S. de sustentar jurídicamente en sentido urbanístico, estructural y de edificabilidad dentro del trámite, desborda la interpretación de la curaduría frente al numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio –MVCT, lo que podría comprometer, además, responsabilidad patrimonial solidaria entre la opositora y la curaduría.

CARGO TERCERO: VIOLACION DEL PRINCIPIO DE EFICACIA Y DESCONOCIMIENTO DE LA PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL:

Se fundamenta este cargo en hecho que se cuestiona que la Curaduría le es aplicable el principio de la eficacia que rige toda actuación administrativa de conformidad con el artículo 3 del CPACA, por lo que está obligada a remover de oficio los obstáculos puramente formales, evitar decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanear las irregularidades procedimentales en procura de la efectividad de un derecho material objeto de la actuación, por lo que, si consideraba indispensable un pronunciamiento de INTERAMERICANA DE LICORES C S.A.S para efectos del numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021, era su deber legal de requerir dicho pronunciamiento del tercero con el fin de evitar que la actuación fracasara por esa omisión.

En consecuencia, señala el memorialista que, la resolución mpugnada desconoce abiertamente el principio de eficacia y sacrifica el derecho sustancial en favor de una lectura formalista del procedimiento, al permitir que una irregularidad subsanable, se convirtiera en razón decisoria y frustró que en el trámite mediara una oposición técnica debidamente formulada, todo por cuanto la Curaduría no adoptó las medidas mínimas de conducción y saneamiento que el CPACA le imponía.

CARGO CUARTO: FALSA MOTIVACION E INSUFICIENCIA DE MOTIVACION POR ERRONEA INTERPRETACION DEL NUMERAL 9 DEL ARTÍCULO 5 DE LA RESOLUCION 1025 DE 2021 AL SUPONER UNA NEGATIVA QUE NO TIENE SU FUNDAMENTO EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO:

Por último, el impugnante señala que la resolución objeto de este recurso, está viciada por falsa motivación, al gravitar la decisión de fondo, sobre la inexistencia de una autorizacion del órgano competente dentro la propiedad horizontal, al considerar que no existió una negativa expresa, técnica o jurídicamente formulada por el tercero interviniente, sino apenas se dio fue un silencio sobre dicha aceptación por parte de este tercero, omisión, que en el presente caso, no puede producir efectos por cuanto la ley expresamente no le atribuye dichos efectos, por lo que señala que la resolución debe ser revocada porque su motivación descansa sobre un presupuesto fáctico y jurídico indebidamente construido, ya que no existió una negativa expresa contenida en una objeción tecnica en los términos del Decreto 1077 de 2015, lo que fue erróneamente interpretado por la Curador Urbana del alcance del numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021 del MVCT.

CONSIDERANDOS DEL DESPACHO:

Analizado los cargos expuestos por el reposicionista sobre los cuales impugna la Resolución No. 73001-2-26-0195 del 10 de abril de 2026, mediante la cual negó la solicitud bajo radicación No. 2503828 del 29 de octubre de 2025 correspondiente a la 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 Matrícula Inmobiliaria No. 350-248873 y Ficha Catastral No. 00-01-0005-0616-000, se puede observar que todos gravitan sobre el requisito adicional exigido en el numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio - MVCT, 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 dentro de los trámites de licencia de construcción.

Al respecto, es preciso traer a colación la normativa aplicable:

Ley 388 de 1997 en su artículo 36, 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 artículo 99 ibídem, modificado por el artículo 182 y el parágrafo del artículo 183 del Decreto No. 019 de 2012, preceptúan que:

"ARTÍCULO 182. **Licencias urbanísticas.** *Los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedarán así:*

1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición."

(...)

"7. ***El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados****."*

"ARTÍCULO 183. **Cumplimiento de normas técnicas.** *El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedará así:*

PARÁGRAFO*. En todo caso, salvo disposición legal en contrario,* ***las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnicas o de construcción diferentes a las contempladas en esta ley y en las disposiciones que la reglamenten****."*

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:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.7 Documentos para la solicitud de licencias. ***El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así cómo los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.***

Sin perjuicio de los documentos que garanticen el cumplimiento de las normas nacionales, de las disposiciones relacionadas con la protección de bienes de interés cultural, del plan de ordenamiento territorial y de las normas que lo desarrollen, reglamenten o complementen, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, ***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 0462 de 2017, modificada por la Resolución No. 1025 de 2021, 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:

> ***"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.*
>
> *(...)".*

De acuerdo a la normativa transcrita anteriormente, y teniendo en cuenta que las normas sobre el procedimiento y expedición de licencias urbanísticas son de **orden público, de conformidad con el artículo 3 de la Ley 388 de 1997; lo que** significa que son de **obligatorio cumplimiento**, efecto general inmediato y están subordinadas al interés social, por lo que las autoridades no pueden omitirlas ni los particulares pueden pactar en su contra.

Partiendo de esta premisa normativa, se entra a analizar la sustentación que efectúa el memorialista en los diferentes cargos expuestos, que se centran únicamente sobre el requisito adicional exigido en el numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio - MVCT, 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 dentro de los trámites de licencia de construcción.

Sea lo primero en resaltar, que el requisito de presentar 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, es una exigencia legal que deberá de cumplir el solicitante de la licencia urbanística, por lo que no es opcional que el curador urbano, solicite, conmine o requiera al órgano competente de expedir y allegar al trámite de dicho documento, pues esta obligación esté en cabeza del solicitante y debe estar cumplido a más tardar cuando se declare la radicación en forma legal y en debida forma.

En el presente caso, efectivamente el representante legal de INVERCONSTRUCCIONES EL DORADDO 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 registró:

> *"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****.*
(...)". (Negrillas y subrayado por la suscrita).

Este despacho al estudiar el recurso de reposición interpuesto por la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C S.A.S., argumento plasmado en la resolución aquí recurrida, se expuso:

"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 de entenderse que dicha representación legal, la deben de 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 de 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 más 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.*

*Al revisar el folio de matrícula inmobiliaria de la mencionada la **Parcela 1,** se observa que en la ANOTACION 2 se encuentra registrada con fecha 27-06-2018, la escritura 1540 del 2018-06-06 de la Notaría Tercera de Ibagué, la "COMPRAVENTA 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 parágrafo 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 INVERCONSTRUCIONES 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".

En atención a lo anterior, no es aceptable por este despacho, que la suscrita curadora tuviera que solicitar, conminar o requerir a la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES C S.A.S., para que aceptara o no la autorización de la ejecución de las obras solicitadas en la licencia, pues esta obligación legal le correspondía satisfacerla al solicitante de la licencia en el momento de radicar la solicitud, es decir, que debía previamente a la radicación, adelantar los trámites y procedimientos que considerara necesarios para obtener la autorización del otro copropietario inicial, que integraba el administrador provisional plural, como se expuso al resolver la controversia en la resolución que se impugna, considerando de esta manera, que no se violó el debido proceso por no haber conminado o requerido a INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS, para que se pronunciara sobre si autorizaba o no la ejecución de la obras solicitadas en la licencia, ni tampoco se violó el principio de eficacia y desconocimiento de la prevalencia del derecho sustancial, en este caso, pues como ya se expuso, el requisito de la autorización para ejecutar las obras expedido por el órgano de administración competente de la copropiedad, era un deber legal del solicitante y, por consiguiente, no era procedente acudir a dicho requerimiento o conminación al tercero, que ya había objetado la falta de dicha autorización por no existir administrador provisional debidamente inscrito ante la dependencia de orden municipal competente.

Es de recordar que, la sociedad INTERAMERICANA DE LICORES ESCOBAR C SAS, en calidad de propietario inicial, median e escrito radicado bajo el No. 2503949 del 7 de noviembre de 2025, solicita dentro del trámite, abstenerse, desistir y/o negar toda la solicitud de licencia urbanística, sobre predios localizados o hagan parte de la PARCELACION AGROTURISTICA GLODEN CLUB, carecer fáctica y jurídicamente de uno de los requisitos fundamentales para estudio, considerando esta intervención una objeción jurídica a la solicitud de la licencia, para lo cual adjuntó el Oficio No. 95250 del 24 de septiembre de 2025 expedido por la Directora de Espacio Público de la Alcaldía de Ibagué, por lo que se considera que no se desconoció la garantía constitucional de la propiedad y al desarrollo de un bien público por capricho omisiva de un tercero, pues de conformidad con el mandato del artículo 58 de la Constitución Política, que señala la prevalencia conforme al cual cuando exista un conflicto entre la utilidad pública y el interés social y los derechos de los particulares, estos últimos deberán ceder: Se refiere a aquellas situaciones particulares y concretas que nacen o se desarrollan en contextos asociados a la utilidad pública o al interés social, es decir, debe de prevalecer el cumplimiento de los requisito establecido por la ley en los trámites de licenciamiento urbanístico.

Así las cosas, la actuación de la suscrita curadora, con lo resuelto en la Resolución No. 73001-2-26-0195 del 10 de abril de 2026, aquí recurrida, se ajustó en su integridad a la ley, en su condición de persona natural que ejerce la función pública de curaduría de conformidad con el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, y artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción –en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición de interesado en adelantar proyectos de esta índole, para lo cual ejerce revisión jurídica, urbanístico, arquitectónica y estructural , es decir, **el curador urbano es un operador de norma** en las actuaciones urbanísticas, aplicando estrictamente el procedimiento y exigiendo los requisitos establecidos en la ley, en cada caso.

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

RESUELVE:

Artículo 1.- NO REPONER la Resolución No. 73001-2-26-0195 del 10 de abril de 2026 y, en su lugar, **CONFIRMARLA** en todas sus partes, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

Artículo 2.- CONCEDER el recurso interpuesto subsidiariamente de apelación ante la SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE IBAGUE.

Artículo 3.- ENVIAR el expediente a la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué una vez notificado el presente acto a las partes interesadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Ibagué, a los doce (12) días del mes de junio de 2026

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

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 de
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 – Expediente RAD # 73001-2-25-0454
Proyectó: Arturo Perdomo Góngora – Asesor Jurídico

CURADURÍA URBANA 2 IBAGUÉ

ARQ. SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Expediente Rad. 73-001-2-25-0454
Fecha: 29-10-2025

LA SUSCRITA CURADORA URBANA No. 2 DE IBAGUÉ (P)

DEJA CONSTANCIA

Que el día trece (13) de abril de 2026, se notificó por correo electrónico al tercero interviniente, el contenido de la **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**, que resolvió el recurso de reposición contra la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026.

Que el día diecisiete (17) de abril de 2026, se notificó por correo electrónico al titular del trámite y/o apoderado, el contenido de la **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**, que resolvió el recurso de reposición contra la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026.

Que mediante oficio vía correo electrónico con radicado No.2601248 del 21 de abril de 2026 el apoderado del titular de la solicitud, interpuso los recursos de reposición y en subsidio el de apelación contra el acto **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026.**

Que mediante Resolución No. 73001-2-26-0341 del 12 de junio de 2026, la Curadora urbana No.2 de Ibagué, resuelve el recurso de reposición, ordena NO REPONER y CONCEDER el recurso interpuesto subsidiariamente de apelación ante la secretaria de Planeación Municipal, y corrió traslado del expediente a la secretaría de Planeación Municipal el 18 de junio de 2026 con Oficio No. 26002013.

Que mediante Resolución No. 1200-00000113 del 14 de agosto de 2026, la secretaría de Planeación Municipal, CONFIRMO la decisión contenida en la **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**; acto notificado vía correo electrónico al tercero interviniente y al promovente de la licencia el 18 de agosto de 2026, como consta en los oficios y constancias de envío del 31 de agosto de 2026 a esta Curaduría.

Que, en consecuencia, de lo anterior, se agotó la vía administrativa y el acto **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**, cobra firmeza desde el 31 de agosto de 2026.

Dado en Ibagué, el día treintaiuno (31) del mes de agosto de 2026.

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

Proyecto: gilt/S

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

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 9.034,14 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.

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.

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 adelantarlo 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*".

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…".* (Negrillas 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*

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 DORADDO 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****.*
(...)". (Negrillas y subrayado por la suscrita).

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).

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 de entenderse que dicha representación legal, la deben de 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 de 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.

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 "COMPRAVENTA 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 parágrafo 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 "Certificacion de informe de interés" suscrito por el representante legal de INVERCONSTRUCIONES 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 cómo 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.***

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 cómo 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

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** a 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 Matrícula 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 SUAREZ
Curadora Urbana No. 2 de Ibagué
Proyectó: Arturo Perdomo Góngora – Asesor Jurídico

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
NVERCONSTRUCCIONES 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 IBAGUÉ

ARQ. SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Expediente Rad. 73-001-2-25-0454
Fecha: 29-10-2025

LA SUSCRITA CURADORA URBANA No. 2 DE IBAGUÉ (P)

DEJA CONSTANCIA

Que el día trece (13) de abril de 2026, se notificó por correo electrónico al tercero interviniente, el contenido de la **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**, que resolvió el recurso de reposición contra la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026.

Que el día diecisiete (17) de abril de 2026, se notificó por correo electrónico al titular del trámite y/o apoderado, el contenido de la **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**, que resolvió el recurso de reposición contra la Resolución No. 73001-2-26-0053 del 29 de enero de 2026.

Que mediante oficio vía correo electrónico con radicado No.2601248 del 21 de abril de 2026 el apoderado del titular de la solicitud, interpuso los recursos de reposición y en subsidio el de apelación contra el acto **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026.**

Que mediante Resolución No. 73001-2-26-0341 del 12 de junio de 2026, la Curadora urbana No.2 de Ibagué, resuelve el recurso de reposición, ordena NO REPONER y CONCEDER el recurso interpuesto subsidiariamente de apelación ante la secretaria de Planeación Municipal, y corrió traslado del expediente a la secretaría de Planeación Municipal el 18 de junio de 2026 con Oficio No. 26002013.

Que mediante Resolución No. 1200-00000113 del 14 de agosto de 2026, la secretaría de Planeación Municipal, CONFIRMO la decisión contenida en la **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**; acto notificado vía correo electrónico al tercero interviniente y al promovente de la licencia el 18 de agosto de 2026, como consta en los oficios y constancias de envío del 31 de agosto de 2026 a esta Curaduría.

Que, en consecuencia, de lo anterior, se agotó la vía administrativa y el acto **Resolución No.73001-2-26-0195, del 10 de abril de 2026**, cobra firmeza desde el 31 de agosto de 2026.

Dado en Ibagué, el día treintaiuno (31) del mes de agosto de 2026.

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

Proyecto: gilt/S