El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 Decretos modificatorios y

CONSIDERANDO:

Que la Sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS con NIT. 890.703.779, por medio de su representante legal suplente JOSE MARTIN HERNANDEZ DE BEDOUT con C.C. 79.143.313, *-Fideicomitente-* radicó bajo el No. 73001-1-26-0362 del 24 de agosto de 2026, solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Modificación, consistente en la sustitución de un muro de mampostería por un muro liviano diseñado en sistema drywall, en la zona de cocina de la totalidad de apartamentos de la Torre 4 del proyecto VENTURA, destinado a vivienda Multifamiliar de interés social, en un área de 2.211,30m², ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la Calle 90 No. 4 D Sur-15 *-Acceso Peatonal-*, Calle 90 No. 4 DSur-29 *-Acceso Vehicular-*, Calle 90 No. 4 D Sur-33 *-Local 1-* y Calle 90 No. 4 D Sur-39 *-Local 2-* en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-302622 y ficha catastral 730010113000011800001000000000.

Que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del Fideicomiso VENTURA ETAPA 4, certifica que "*...para todos los efectos a los que haya lugar que la sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE y ENAJENADOR DE VIVIENDA, en adelante el FIDEICOMITENTE dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VENTURA ETAPA 4...*"

Que se anexa copia de la Escritura Pública No. 1199 del 17 de junio de 2023 de la Notaría Quinta de Ibagué, que faculta a los fideicomitentes para adelantar el presente trámite.

Que el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, "*Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida*", define el concepto de vivienda de interés social como "*aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)*", y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés social.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-21-0322 del 12 de julio de 2021, otorgó a la Sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para adelantar la construcción de la II Etapa del proyecto denominado VENTURA, destinado a vivienda Multifamiliar de interés social, conformado por cinco (05) torres –*Torre Tipo 1, Torre Tipo 2, Torre Tipo 3, Torre Tipo 4 Y Torre Tipo 5-* en quince (15) pisos con cubierta en placa, con un área total a construir de 39.706,70m², con ocho (8) apartamentos por piso, en cada una de las torres, para un total de seiscientos (600) apartamentos, con un área total construida del proyecto –Etapas 1 y 2- de 52.446,15 m², con un índice de ocupación de 51.32%. El proyecto se encuentra ubicado en el predio identificado como Lote 3 B del Plan Parcial El Recreo en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 9.165,43 m²; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-221629 y ficha catastral 00-01-0002-0624-000.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2614791 del 26 de agosto de 2026, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 26104465, enviada por correo electrónico el 26 de agosto de 2026.

Que de conformidad con Artículo primero del Decreto Municipal No. 1-0747 de 2010, este despacho remitió oficio No. 26104634 del 03 de septiembre de 2026, remitido mediante correo electrónico el 04 de septiembre de 2026, ante la Secretaría de Planeación Municipal, en el que informa la posibilidad de generar participación plusvalía.

Que el solicitante mediante radicado No. 2615077 del 07 de septiembre de 2026, presentó las correcciones a la solicitud.

Que el solicitante mediante escrito radicado bajo el No. 2615107 del 08 de septiembre de 2026, renuncia a los términos con que cuenta para presentar la totalidad de las correcciones enunciadas en el acta de observaciones.

Que el director de la construcción del proyecto manifiesta que la construcción objeto del presente trámite cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en la norma RETIE, dando cumplimiento a la Resolución No. 40117 del 02 de abril de 2024, emanada del Ministerio de Minas y Energía.

Que el Ingeniero Civil WILMER ALEXANDER GARZON PARRA con Matricula Profesional No. 70202-289573, en calidad de diseñador estructural presenta escrito en el cual manifiesta: "*...El muro objeto de modificación corresponde a un elemento divisorio no estructural. En consecuencia, el cambio de mampostería a drywall no modifica ni afecta el sistema estructural resistente, los elementos principales ni los criterios de diseño estructural del edificio; por el contrario, representa una reducción de carga muerta respecto de la solución originalmente diseñada... ...Se avala el cambio propuesto de mampostería a sistema liviano drywall, dejando constancia de que dicha modificación no afecta el diseño ni el comportamiento estructural del edificio*".

Que la modificación arquitectónica no afecta y/o modifica la estructura existente.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajústada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 116 del 2000 - Normativa General de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones - Acuerdo 009 de 2002- , demás normas complementarias y a la resolución No. 73001-1-21-0322 del 12 de julio de 2021 *"Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva*" expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio No. 26104756 del 09 de septiembre de 2026, el Curador Urbano Uno emitió pronunciamiento de viabilidad, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del decreto 1077 de 2015, el cual fue debidamente comunicado al titular vía correo electrónico el 10 de septiembre de 2026.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 26104755 remitido mediante correo electrónico el 17 de septiembre de 2026.

Que el día 14 de septiembre de 2026, el solicitante acreditó el pago requerido de las expensas correspondientes al cargo variable.

Que mediante radicado No. 2615412 del 23 de septiembre de 2026, el solicitante presentó oficio 1340-2026-108167 del 23 de septiembre de 2026, expedido por el director de Rentas de la Secretaría de Hacienda, que determina que

CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS identificado con NIT. 890.703.779, allegó Certificado de Estratificación 1220-105897 del 17 de septiembre de 2026, expedido por Planeación Municipal, (...) que dispone un sector con Estrato Tres (3) Medio Bajo, para el inmueble identificado con ficha catastral 73001011300001180000100000000. De la misma manera el peticionario allegó certificación a través de la cual se acredita que la construcción, conforme a la licencia que ha solicitado, corresponde a los programas y soluciones de vivienda de interés prioritaria y vivienda de interés social dirigida a los estratos 1, 2 y 3, por lo cual se encuentra Exento del pago del impuesto de Delineación Urbana en los términos del literal c) del articulo 2 del Acuerdo 010 de 2009, dicha exención es concedida mediante resolución 000645 del 23 de septiembre de 2026, através de la cual concede la exención del pago por concepto de Impuesto de Delineación Urbana del bien inmueble identificado con ficha catastral No. 73001011300001180000100000000 estrato 3 VIS Y/O VIP.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto Municipal No. 1000-0696 del 06 de noviembre de 2014, "*Por el cual se define el procedimiento y se definen las competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*", la Secretaría de Planeación Municipal, no ha remitido actos administrativos de determinación del efecto Plusvalía para su respectiva exigibilidad.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, "*Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía*", ésta sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, y para la presente solicitud, no se ha liquidado ni inscrito un efecto de plusvalía, como se puede evidenciar en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio, con No. 350-302622 del 15 de septiembre de 2026.

Que en virtud de lo anterior, al imperio de la ley y en cumplimiento al ordenamiento jurídico, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar a la Sociedad **CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS** con NIT. 890.703.779, por medio de su representante legal suplente **JOSE MARTIN HERNANDEZ DE BEDOUT** con C.C. 79.143.313, *-Fideicomitente-*, **Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación** consistente en sustituir un muro de mampostería por un muro liviano diseñado en sistema drywall, en la zona de cocina de la totalidad de apartamentos de la Torre 4 del proyecto VENTURA, destinado a vivienda Multifamiliar de interés social, **en un área a modificar de 2.211,30m².** El proyecto está ubicado *-de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la Calle 90 No. 4 D Sur-15 *-Acceso Peatonal-*, Calle 90 No. 4 DSur-29 *-Acceso Vehicular-*, Calle 90 No. 4 D Sur-33 *-Local 1-* y Calle 90 No. 4 D Sur-39 *-Local 2-* en la ciudad de Ibagué; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-302622 y ficha catastral 73001011300001180000100000000**; de conformidad con los planos del proyecto arquitectónico diseñado los Arquitectos ALBERTO RAMIREZ SOSSA con Matrícula Profesional No. A25202005-93390023 y LUIS FELIPE RAMIREZ SOSSA con Matricula Profesional No. A25202005-2235418 y diseñador de los elementos no estructurales -muro drywall- el Ingeniero Civil WILMER ALEXANDER GARZON PARRA con Matricula Profesional No. 70202-289573.

Parágrafo 1.- La modificación futura en el uso aprobado mediante la presente resolución, deberá contar con licencia de adecuación, así no se requiera de la ejecución de obras.

Parágrafo 2.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y los planos aprobados mediante la misma, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo 3.- Los planos (arquitectónicos (5) y de elementos No Estructurales (1)), hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 4.- Que según lo establecido en el Artículo 293 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo 5.- El titular de la presente licencia incurrirá en las sanciones urbanísticas a que haya lugar conforme a lo señalado en el literal A, B, C y D del Artículo 135 - *Comportamientos contrarios a la integridad urbanística* - Ley 1801 de 29 de Julio de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia".

Parágrafo 6.- Es responsabilidad de titular del presente acto administrativo verificar la necesidad de realizar la respectiva actualización de área, cabida y/o linderos ante la autoridad competente, en el evento en que no coincidan con las señaladas en el certificado de tradición y libertad y/o en la información catastral.

Parágrafo 7.- Con la presente Licencia de Construcción, el Curador verificó el cumplimiento de los aspectos técnicos y legales del proyecto arquitectónico, estructural, Estudios de Suelos y Visto Bueno de Planos de Propiedad Horizontal y no autoriza modificación de elementos comunes a la copropiedad. El cumplimiento de los aspectos diferentes a los allí consignados y específicamente lo pertinente a la Propiedad Horizontal será responsabilidad de la copropiedad.

Artículo 2.- La presente licencia tendrá una duración veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que queden en firme el acto administrativo-, para lo cual, la misma deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

Artículo 3.- El director de la construcción de qué trata la presente licencia será el Ingeniero Civil JULIAN DAVID LONDOÑO GONZALEZ con Matricula Profesional No. 70202-415620, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 4.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2353 de diciembre 03 de 2015.
b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
c) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD" a los que hace referencia la Resolución 0472 del 05 de marzo del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituta, 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.
e) 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.
f) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
h) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber

protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

i) Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

j) 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.

k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

l) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

m) 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.

n) Cumplir con la norma técnica RETIE.

o) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.

p) Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

q) Instalar un aviso con dimensiones mínimas de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción. Si las obras 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 el aviso se deberá identificar la clase de licencia, el número de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la licencia, el tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se debe instalar antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros y deberá permanecer todo el tiempo que dure la obra.

r) Mantener libre el Espacio Público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.

s) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará 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. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.

t) Adicionalmente, las edificaciones que permitan superar más de 2000m² de área construida, independiente de su uso, deberán someterse a supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 –Modif. Art. 4 Ley 1796 de 2016 y decretos reglamentarios.

u) Conservar y/o respetar la continuidad y homogeneidad de los elementos o componentes del perfil de la vía con la que linda el predio o inmueble objeto del presente acto administrativo, en los términos que disponga la normatividad local al respecto.

Artículo 5.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la licencia o del ejecutante 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 926 de 2010 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 6.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 7.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido en la ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

Artículo 8.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre de 2026.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 25 SEP 2026, hora 4:00pm se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado

JOSE MARTIN HERNANDEZ DE BEDOUT
C.C. 79.143.313
Representante Legal Suplente
CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAS

El notificador

BRAYAN STIVEN RINCON GARCIA

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador-Curaduría Urbana Uno de Ibagué

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE
Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
NIT. 93.361.855-7

Que el día 28 SEP 2026 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 28 SEP 2026

FIRMA: _____