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 ALTIUM DESARROLLO INMOBILIARIO SAS con NIT. 900.827.510, por medio de su representante legal suplente ANDRES FELIPE VARGAS CASALLAS con C.C. 1.015.455.239 -*FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SAN SIMON*-, radicó bajo el No. 73001-1-25-0175 del 20 de mayo de 2025, solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE -en lo aprobado como licencia de Urbanización en la Modalidad de Reurbanización- del proyecto aprobado mediante resolución No. 73001-1-22-0430 del 08 de septiembre de 2022, consistente en precisar el área urbanizada y el área a reurbanizar; para un área a modificar de 4.759,00m².

Que ALTIUM DESARROLLO INMOBILIARIO SAS con NIT. 900.827.510 por medio de su representante legal suplente ANDRES FELIPE VARGAS CASALLAS con C.C. 1.015.455.239, otorgó poder especial, amplio y suficiente a JHON FREDY OSORIO POLANIA con C.C. 1.110.566.859, para que en su nombre y representación adelante los trámites para la modificación de la licencia vigente del predio objeto de la solicitud.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-316963 del 20 de julio de 2025, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. NIT. 800.171.372-1 ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO FIDUCENTRAL SANTA SOFIA DE IBAGUE" NIT. 830.053.036-3 Y EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN SIMON NIT. 830.053.036-3, es el titular del derecho real de dominio del predio ubicado –*de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal*- en la Calle 36 No. 6-51 barrio San Simón en la ciudad de Ibagué.

Que la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN SIMON, informa "*Que mediante documento privado de fecha 24 de mayo de 2023, se constituyó el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario denominado Fideicomiso* ***SAN SIMON****, suscrito entre* ***FIDUCIARIA CENTRAL*** *como Vocera del Fideicomiso y* ***LA CORPORACION DE VIVIENDA Y BIENESTAR SOCIAL DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE IBAGUE "CORVIPAL"*** *identificado con Nit. 800.106.313-9, en calidad de Fideicomitente Aportante y* ***ALTIUM DESARROLLO INMOBILIARIO SAS*** *identificado con Nit. 900.827.510-1, en calidad de Fideicomitente Desarrollador.*

*Que a 5 de junio de 2025, La sociedad* ***ALTIUM DESARROLLO INMOBILIARIO SAS*** *identificada con Nit. 900.827.510-1 es Fideicomitente Desarrollador dentro del Fideicomiso San Simón…*"

Que el solicitante anexo certificado de tradición matricula inmobiliaria global No. 350-76507 del 20 de julio de 2025; y certificados de tradición matricula inmobiliaria No. 350-316960, 350-316961 y 350-316962 del 20 de julio de 2025, que corresponden respectivamente, a las áreas de afectación vial, parques y zonas verdes local y equipamiento local.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-22-0430 del 08 de septiembre de 2022, otorgó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN al proyecto presentado por la Sociedad ALTOS DE SANTA SOFIA S.A. en Liquidación, en calidad de FIDEICOMITENTE del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DE SANTA SOFIA IBAGUE, a realizar en el predio ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal- en la Calle 36 No. 6-51 barrio San Simón en la ciudad de Ibagué, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-76507 y ficha catastral 01-05-0101-0336-000; destinado vivienda multifamiliar -VIS y NO VIS- comercio y/o servicios, -quinientos ochenta y seis (586) unidades de vivienda y tres (3) locales comerciales-, en un área bruta de 4.759,00m²; y Licencia de Construcción en las

modalidades de Demolición Parcial, Obra Nueva para adelantar la edificación de la Etapa 1 del proyecto denominado "*SAN SIMON 6-36*", destinado a Vivienda Multifamiliar –*Vivienda VIS y No VIS-* y comercio y Cerramiento, incluida la Aprobación de Piscinas.

Que la resolución No. 73001-1-22-0430 del 08 de septiembre de 2022, tiene un plazo de treinta y seis (36) meses, contados a partir de su ejecutoria, la cual se produjo el 10 de noviembre de 2022.

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 solicitante, mediante radicado No. 2512221 del 27 de mayo de 2025, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno se hiciera presente.

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 esta solicitud fue comunicada a los vecinos de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1315 del 22 de julio de 2025, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la Carrera 5 No. 32-1, por causal "*no existe número*", en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 25102744, enviada por correo electrónico el 16 de julio de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2513519 del 06 de agosto de 2025, presentó las correcciones a la solicitud.

Que el solicitante anexo copia de la Escritura Pública No. 2077 del 07 de diciembre de 2004 de la Notaria Quinta de Ibagué, -protocolización reglamento propiedad horizontal- en donde se indica que el titular ostenta la facultad de realizar modificaciones sin contar con la aprobación de la asamblea.

Que el solicitante mediante escrito radicado bajo el No. 2513683 del 14 de agosto de 2025, renuncia a los términos con que cuenta para presentar la totalidad de las correcciones enunciadas en el acta de observaciones.

Que el parágrafo uno del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto del Decreto 1077 de 2015 –Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Art. 6°-, establece que: "*Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones y revalidaciones.*", y a continuación define: "*...Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública...*"
*Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".*

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas, 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 ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, -Decreto 0823 de 2014- normas complementarias -Acuerdo 009 de 2002-, y a la resolución No. 73001-1-22-0430 del 08 de septiembre de 2022 "*Por la cual se concede licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Parcial, Obra Nueva y Cerramiento y se da Aprobación de piscinas*", expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio No. 25103335 del 15 de agosto de 2025, 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 19 de agosto de 2025.

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 aprobación a **ALTIUM DESARROLLO INMOBILIARIO SAS** con NIT. 900.827.510, por medio de su representante legal suplente **ANDRES FELIPE VARGAS CASALLAS** con C.C. 1.015.455.239 *-FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SAN SIMON-*, para adelantar la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** *-en lo concerniente a la Urbanización en la Modalidad de Reurbanización-* del proyecto aprobado mediante **resolución No. 73001-1-22-0430 del 08 de septiembre de 2022,** consistente en precisar el área urbanizada y el área a reurbanizar; para un área a modificar de 4.759,00m²; proyecto ubicado *–de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal-* en la Calle 36 No. 6-51 barrio San Simón en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-316963, 350-316960, 350-316961 y 350-316962, matricula inmobiliaria global No. 350-76507 y ficha catastral global 01-05-0101-0336-000;** de acuerdo con los planos del proyecto diseñado por el Arquitecto LUIS ALEJANDRO SALOMON REYES con Matrícula Profesional No. 25700-56919; **con la anotación efectuada en rojo por el curador urbano, en cuanto a corregir la numeración del plano "*U-02-2*".**

| DESCRIPCION | Área (m²) | Área (m²) |
|---|---|---|
| **AREA BRUTA** | | **4.759,00** |
| Afectación vial | | 50.41 |
| **AREA URBANIZADA (Resolución 355 2004)** | | **679.43** |
| **AREA A REURBANIZAR** (4.759.00m² – 679.43m²) | | **4.079,57** |
| **ÁREA NETA URBANIZABLE** (4.759.00m² – 50.41m²) | | **4.708,59** |
| **CESIONES (Res. 208 del 2003)** | | |
| Cesión Equipamiento Local | | 47.79 |
| Cesión Parques y Zonas Verdes Local | | 238.99 |
| **ÁREA A REURBANIZAR** -4.079.57 m²- **ÁREA AFECTACION VIAL** -50.41 m²- | | **4.029.16** |
| ÁREA BRUTA LOTE<br>ÁREA AFECTACION VIAL<br>EQUIPAMIENTO LOCAL<br>PARQUES Y ZONAS VERDES LOCAL | 4.759.00<br>50.41<br>47.79<br>238.99 | |
| **ÁREA ÚTIL ETAPA 1 URBANIZADA Y A DESARROLLAR ETAPA 2** | | **4.421.81** |
| ÁREA ÚTIL ETAPA 1 URBANIZADA<br>ÁREA ÚTIL ETAPA 2 A DESARROLLAR | 679.43<br>3.742.38 | **4.421.81** |

| | |
|---|---|
| Índice de Ocupación permitido total: 4.708.59 x 65% | 3.060.58 m² |
| Índice de Ocupación permitido Reurbanización: 4.079.57 x 65% | 2.651.72 m² |

**Parágrafo 1.-** 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 2.-** Los planos urbanísticos (2) aprobados hacen parte integral de la presente resolución.

**Artículo 2.-** La presente MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE, no modifica el plazo de la resolución No. 73001-1-22-0430 del 08 de septiembre de 2022.

**Artículo 3.-** El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto LUIS ALEJANDRO SALOMON REYES con Matrícula Profesional No. 25700-56919, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables y demás normas aplicables.

**Artículo 4.-** Todos los artículos y parágrafos de la resolución No. 73001-1-22-0430 del 08 de septiembre de 2022 permanecen invariables.

**Artículo 5.-** 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 6.-** 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, para 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 veintidós (22) días del mes de agosto de 2025.

**Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA**
**Curador Urbano Uno de Ibagué**

En la fecha 25 AGO 2025, hora 3:40 PM 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**

ANDRES FELIPE VARGAS CASALLAS
C.C. 1.015.455.239
Representante Legal Suplente
ALTIUM DESARROLLO INMOBILIARIO 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 26 AGO 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 26 AGO 2025

FIRMA: _____

