

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, en uso de las facultades que le confiere: la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto No. 1077 de 2015 y los decretos modificatorios, la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. 26-0385 del 31 de julio de 2026, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la prórroga de la licencia expide:

PRÓRROGA DE LICENCIA N° 26-0003 PR

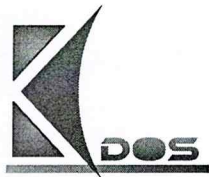
Fecha de Radicación: 10/07/2026

1. INFORMACION DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO
AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO KRONUS NIT- 830053812-2
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-02-00-00-0388-0011-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-31818
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CARRERA 50 #54-51 LOTE 8
BARRIO: PAN DE AZUCAR

2. DESCRIPCIÓN DE LA PRÓRROGA

PRÓRROGA DE LA LICENCIA No. 68001-2-23-0175 EXPEDIDA POR LA ARQ. BERENICE CATHERINE MORENO GÓMEZ PARA USO DE VIVIENDA CON VIGENCIA HASTA EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2026. "Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva, para uso de vivienda, en un lote con área de 1000.00m² área y linderos tomado de la escritura pública. Se aprueba la construcción de una edificación de Dieciseis (16) Pisos de altura y Cuatro (4) sótanos, para Veintiocho (28) unidades de vivienda, cuenta con 50 cupos de parqueadero vehicular, así: 27 cupos dobles, 22 cupos sencillos, 1 cupo de movilidad reducida, cuenta con Tres (3) cupo de motocicletas y 9 cupos de bicicleta. con un total de área construida de 8.528.81m², se aprueba según el Acuerdo 011 de 2014 Artículo 306 empate estricto en zonas con tipología continua CASO No.3 "Uno de los predio es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación continua", Artículo 305 Empate estricto contra edificaciones permanentes "Para no generar nuevas culatas el empate estricto debe darse tanto en planta como en alzado" Paragrafo 1 "por la aplicación del empate estricto el índice de ocupación podrá ser superior al establecido en la fichas normativas para los sectores y subsectores, sin sobrepasar el índice de ocupación máximo permitido que es de 0.70 y siempre se debe cumplir con las dimensiones de los aislamientos según la altura y tipología de la edificación exceptuando la zona de empate estricto." Se aplica Indices de ocupación del proyecto de 0.37 y el índice de construcción 4.51 según Artículo 305 y 306 del Acuerdo 011 de 2014. Se aplica norma urbana No. 21-0171NU. Cumple título J y K de la NSR10. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Trámite de OBRA NUEVA de una edificación de 16 pisos + 4 sótanos, donde su estructura es un sistema de Pórtico de Concreto Reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es Placa maciza, fundida in situ, con vigas descolgadas, espesor e=10cm. La cubierta es en placa, igual al entrepiso anterior. El sistema de cimentación son losa maciza de cimentación, según planos estructurales. **NOTA ADICIONAL PANTALLAS ANCLADAS:** Se presenta sistema de estabilización de pantallas ancladas hacia el costado del edificio Belvedere (Costado sur) y hacia la vía Cra. 50 (Costado occidental). Hacia el costado oriental, se detalla un muro con micropilotes (Diámetro=25cm; L=10.0m). Hacia el costado Norte, donde se encuentra el edificio Nevado Tower, se propone una Submuración. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización en la licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Coordenadas Magna Sirgas: Punto 1:Norte:1108075.3180 y Este:1278002.9922; Punto 2: Norte:1108126.2490 y Este:1278012.5067; Punto 3: Norte:1108126.1744 y Este:1277992.1468; Punto 4: Norte:1108078.9907 y Este:1277983.3323. Se Acalra que por error de digitación quedo en la resolución 23-0425 el nombre del propietario GRUPO KOI S.A.S siendo lo correcto G KOI S.A.S."

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Sergio Sanmiguel Romero	Matrícula	A25232006-91519353
INGENIERO CALCULISTA:	Cesar Augusto Gelvez Carrillo	Matrícula	680202-100995
RESPONSABLE OBRA:	Rodolfo Duvan Gonzalez Camargo	Matrícula	68202-249675
GEOTECNISTA:	Jaime Suarez Diaz	Matrícula	2500-15439
ELEMENTOS NO ESTRUCTURADOS:	Rodolfo Duvan Gonzalez Camargo	Matrícula	68202-249675
REVISOR INDEPENDIENTE:	Richard Ledonardo Gonzalez Camargo	Matrícula	68202-257122
TOPOGRAFO:	Oscar Mauricio Molano Forero	Matrícula	01-13891

4. VIGENCIA DE LA PRÓRROGA: Hasta el 10 de septiembre de 2027

Se expide en Bucaramanga el 26 de agosto de 2026.


Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
CURADURIA URBANA No. 2 de Bucaramanga
CM. Berenice Catherine Moreno Gómez



2

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones; se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.
1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, la solicitud de prórroga de una licencia urbanística 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.
2. El proyecto debe mantener las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, incluyendo sus modificaciones de licencia si fuese el caso.
3. Si al vencimiento de esta prórroga no ha finalizado la obra, debe solicitarse una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las situaciones consideradas en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 del 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021.
4. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
5. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.
6. El titular de la prórroga de la licencia deberá dar cumplimiento de las obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 y que hacen parte de la licencia inicial.
7. Esta prórroga no implica ninguna modificación a las condiciones técnicas y operativas definidas en la respectiva licencia objeto de prórroga. Solo autoriza la continuación de las obras aprobadas en la licencia por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de vencimiento de la licencia que se pretende prorrogar, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

THE HISTORY OF THE
CITY OF BOSTON

FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE PRESENT TIME

BY
JOHN H. COLEMAN

VOLUME I
FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE YEAR 1700

NEW YORK
PUBLISHED BY
JOHN H. COLEMAN

THE HISTORY OF THE
CITY OF BOSTON
FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE PRESENT TIME
BY
JOHN H. COLEMAN
VOLUME I
FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE YEAR 1700

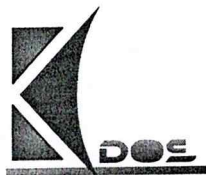
NEW YORK
PUBLISHED BY
JOHN H. COLEMAN

THE HISTORY OF THE
CITY OF BOSTON
FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE PRESENT TIME
BY
JOHN H. COLEMAN
VOLUME I
FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE YEAR 1700

NEW YORK
PUBLISHED BY
JOHN H. COLEMAN

THE HISTORY OF THE
CITY OF BOSTON
FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE PRESENT TIME
BY
JOHN H. COLEMAN
VOLUME I
FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE YEAR 1700

NEW YORK
PUBLISHED BY
JOHN H. COLEMAN



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 26-0385 del 31 de julio de 2026

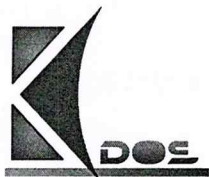
Por la cual se concede una PRÓRROGA:

26-0003 PR

El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que **JOSE RUBEN CABANZO ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía no. 80.874.544 de Bogotá D.C., actuando en calidad de representante legal de **G KOI S.A.S** identificada con Nit 9007394706, quien actúa como fideicomitente dentro del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria **DENOMINADO FIDEICOMISO KRONUS NIT- 830053812-2**, del predio localizado en la **CARRERA 50 #54-51 LOTE 8** barrio **PAN DE AZUCAR** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-00-00-0388-0011-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-31818** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ha(n) solicitado la **PRÓRROGA**, de una licencia urbanística.
2. Que la solicitud de prórroga a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto No. 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, y el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021.
3. Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones; se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.
4. Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, la solicitud de prórroga de una licencia urbanística 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.
5. Que si al vencimiento de esta prórroga no ha finalizado la obra, debe solicitarse una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las situaciones consideradas en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 del 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021.
6. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 26-0385 del 31 de julio de 2026

7. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.
8. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causen a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
9. Que en la presente prórroga de licencia se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:
 - a. Se aporta Carta de solicitud de prórroga, por parte del sr **JOSE RUBEN CABANZO ORTIZ**, de la licencia de construcción en modalidad obra nueva, expedida y aprobada a través del acto administrativo No. 23-0425 del 14 de Agosto de 2025 por este despacho dentro del término exigido por la Ley
 - b. Cumplir con lo determinado en el acto administrativo 23-0425 del 14 de Agosto de 2025 en cuanto a obligaciones del titular y lo establecido en la Ley 1796 de 2016

En consideración a lo anterior, el Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga:

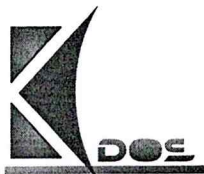
RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder una **PRÓRROGA** de licencia a **G KOI S.A.S** identificada con Nit 9007394706, quien actúa como fideicomitente dentro del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria **DENOMINADO FIDEICOMISO KRONUS NIT- 830053812-2** del predio localizado en la **CARRERA 50 #54-51 LOTE 8** barrio **PAN DE AZUCAR**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-00-00-0388-0011-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-31818** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de para la continuación de las obras y actuaciones aprobadas en la licencia inicial: **PRÓRROGA DE LA LICENCIA No.68001-2-23-0175 EXPEDIDA POR LA ARQ. BERENICE CATHERINE MORENO GÓMEZ PARA USO DE VIVIENDA CON VIGENCIA HASTA EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2026.**

PARÁGRAFO. El proyecto debe mantener las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, incluyendo sus modificaciones de licencia si fuese el caso.

ARTÍCULO 2º. El titular de la prórroga de la licencia deberá dar cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021 y que hacen parte de la licencia inicial.

ARTÍCULO 3º. La prórroga no implica ninguna modificación a las condiciones técnicas y operativas definidas en la respectiva licencia objeto de prórroga. Solo autoriza la continuación de las obras aprobadas en la licencia por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de vencimiento de la



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 26-0385 del 31 de julio de 2026

licencia que se pretende prorrogar, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

ARTÍCULO 4°. Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 5°. Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 6°. Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 7°. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 31 de julio de 2026

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
CM

Handwritten signature
(9)