



## 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. **68001-2-19-0636 del 18 de noviembre de 2019**, y una vez en firme el acto administrativo que concede la licencia, expide:

### REVALIDACION DE LICENCIA N° 68001-2-19-0636

Fecha de Radicación: 23/10/19

#### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

**PROPIETARIOS** : **LUIS FERNANDO HIGUERA ESPINOSA**, como representante legal de **CUBYCO CONSTRUCTORES S.A.**, y **MILTON VILLAREAL MURI-LLO**, como representnate legal de **COINOBRAS S.A.S.**

**NÚMERO PREDIAL** : **68001-01-06-0103-0025-000 (MAYOR EXTENSION)**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA** : **300-429835**

**DIRECCIÓN DEL PREDIO** : **CARRERA 18 # 4-23 LOTE N° 3**

**BARRIO** : **CHAPINERO**

**ÁREA DEL PREDIO** : **2500.98 m<sup>2</sup>**

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

**ÁREA DE INTERVENCIÓN** : 28154.76 m<sup>2</sup> **ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE LA EDIFICACIÓN:** 28154.76 m<sup>2</sup>

**PISOS DE LA EDIFICACION** : Dieciocho (18) Pisos

**NORMA URBANA** : 13-397NU

**ZONA NORMATIVA** : N.A **SECTOR:** N.A **SUBSECTOR:** N.A

**AREA DE ACTIVIDAD** : Comercial Tipo 2

**USO PREDIAL** : Residencial **ESTRATO:** Uno (1)

**TRATAMIENTO** : Actualización Tipo 1

**I.O.** : 0.70 **I.C.:** 2.5-3.5 **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC

**UNIDADES PRIVADAS** : 284 unidades de vivienda.

**PARQUEADEROS** : 140 cupos de parqueo.

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

**Revalidación de la Licencia de Construcción** en modalidad Obra Nueva N. 68001-2-14-0512 del 05 de junio de 2015, prorrogada inicialmente el 15 de septiembre de 2017 mediante Prorroga de Licencia de Construcción N. 68001-2-17-0236 y, prorrogada por segunda vez el 16 de octubre de 2018 mediante Prorroga de Licencia de Construcción N. 68001-2-18-0268, todos los actos anteriormente citadas de la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2, para la construcción de una Edificación de uso residencial en 18 pisos, que contara con 284 unidades de vivienda y 140 cupos de parqueo para automoviles; con un **Total de Área Construida** de 28154.76 m<sup>2</sup>; en un lote de **Área aproximada** de **2500.98 m<sup>2</sup>**. A través del presente acto administrativo se aclara que por error involuntario de digitación quedo consignado, en la Resolución N. 68001-2-19-0636 del 18 de noviembre de 2019, como fecha de la Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-14-0512 del 05 de julio de 2015, siendo lo correcto del 05 de junio de 2015.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-2-19-0636 del 18 de noviembre de 2019 que concede revalidación de licencia. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### 3. RESPONSABLES TECNICOS

**ARQUITECTO** : **OSCAR FERNANDO MOGOLLON** Matrícula : 68032200-91497574

**RESPONSABLE OBRA** : **LUIS FERNANDO HIGUERA E.** Matrícula : 68700-64857 STD

**INGENIERO CALCULISTA** : **SILVIA MARGARITA MANTILLA** Matrícula : 68202-76671 STD

**GEOTECNISTA** : **JAIME SUAREZ DIAZ** Matrícula : 00000-15439 CND

#### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA : Hasta el veintiséis (26) de noviembre de 2021

Se expide en Bucaramanga el **veintiséis (26) de noviembre** de 2019.

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

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





## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. 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.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º 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 aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. La Autorización de Ocupación de Inmuebles es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (Artículo 13 del decreto 1203 de 2017)
4. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015:
  - a. 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.
  - 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 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 decreto 1077 de 2015.
  - 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 Sismo Resistentes.
  - 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.
5. La licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.
6. El titular de la licencia debe 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, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la 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. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; 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. El 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.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
10. La fecha de la Revalidación de la Licencia corresponde a la cual la Resolución ha quedado debidamente ejecutoriada.





## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION 68001-2-19-0636

18 DE NOVIEMBRE DE 2019

Por la cual se concede una REVALIDACIÓN:

68001-2-19-0636

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 Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

### CONSIDERANDO:

1. Que **LUIS FERNANDO HIGUERA ESPINOSA**, con cédula de ciudadanía N° **91.274.350**, como representante legal de **CUBYCO CONSTRUCTORES S.A.**, con Nit No. **900133059-1** y **MILTON VILLAREAL MURILLO**, con cédula de ciudadanía N° **91.256.877**, como representnate legal de **COINOBRAS S.A.S.**, con Nit No. **804000152-8**, en su calidad de propietarios del predio localizado en la **CARRERA 18 # 4-23 LOTE N° 3** en el **BARRIO CHAPINERO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-06-0103-0025-000 (MAYOR EXTENSION)** y folio de matrícula inmobiliaria **300-429835** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área aproximada de **2500.98 m²**, ha solicitado la **REVALIDACION** de una licencia vencida.
2. Que la solicitud de revalidación a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto No. 1077 de 2015 y el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 6 del Decreto 1203 de 2017 y la resolución 0463 de 2017.
3. Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en 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 y que el constructor o el urbanizador manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones: **a.** En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50%) por ciento; **b.** En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces y, **c.** En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
4. 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 domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
5. 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.
6. 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 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, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
7. Que la solicitud de revalidación fue revisada y aprobada de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista jurídico y urbanístico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017.
8. Que en la presente revalidación se deben tener en cuenta los siguientes aspectos: **a.** Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses y, **b.** La revalidación podrá ser objeto de modificaciones; si la modificación de la revalidación incluye el cambio o inclusión de nuevos usos, se deberá adelantar trámite de citación a vecinos colindantes. **c.** El titular de la solicitud





## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION 68001-2-19-0636

18 DE NOVIEMBRE DE 2019

allego certificado de libertad y tradición No. 300-429835 del 24 de julio de 2019, esto debido a que de conformidad con la certificación del 13 de septiembre de 2019 suscrita por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, el folio se encuentra en actuación administrativa de corrección, motivo por el cual no se puede obtener el certificado con un es de vigencia a la radicación o 30 días hábiles siguientes a la misma.

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

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1º.** Conceder una **REVALIDACIÓN**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **CARRERA 18 # 4-23 LOTE N° 3** en el **BARRIO CHAPINERO**, del Municipio de Bucaramanga identificado con el número catastral **68001-01-06-0103-0025-000 (MAYOR EXTENSION)** y folio de matrícula inmobiliaria **300-429835** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre **CUBYCO CONSTRUCTORES S.A.** y **COINOBRAS S.A.S.**, en su calidad de propietarios, para la culminación de las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida: **Revalidación de la Licencia de Construcción** en modalidad Obra Nueva N. 68001-2-14-0512 del 05 de julio de 2015, prorrogada inicialmente el 15 de septiembre de 2017 mediante Prorroga de Licencia de Construcción N. 68001-2-17-0236 y, prorrogada por segunda vez el 16 de octubre de 2018 mediante Prorroga de Licencia de Construcción N. 68001-2-18-0268, todos los actos anteriormente citadas de la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2, para la construcción de una Edificación de uso residencial en 18 pisos, que contara con 284 unidades de vivienda y 140 cupos de parqueo para automoviles; con un **Total de Área Construida** de 28154.76 m<sup>2</sup>; en un lote de **Área aproximada** de **2500.98 m<sup>2</sup>**.

**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 revalidación 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.

**ARTÍCULO 3º.** Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados en la licencia vencida, y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así: Al Arquitecto **OSCAR FERNANDO MOGOLLON**, con matrícula profesional **68032200-91497574**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos; **b.** Ingeniero civil **SILVIA MARGARITA MANTILLA**, con matrícula profesional **68202-76671 STD**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos; **c.** Al Arquitecto **LUIS FERNANDO HIGUERA ESPINOSA**, con matrícula profesional **68700-64857 STD**, como responsable legalmente de la obra y, **d.** Al Ingeniero **JAIME SUAREZ DIAZ**, con matrícula profesional **00000-15439 CND**, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

**ARTÍCULO 4º.** La revalidación tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 5º.** Notificar personalmente al titular del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 6º.** 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. Si no se pudiese 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 7º.** 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 8º.** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedido en Bucaramanga, el dieciocho (18) de noviembre de 2019

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

