



## 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. 68001-2-21-0175 del 1 de julio de 2021,  
y una vez en ejecutoriado el acto administrativo que concede la revalidación de licencia expide:

### REVALIDACIÓN DE LICENCIA N° 68001-2-21-0175

#### 1. INFORMACION DEL PREDIO

NÚMERO PREDIAL: 680001-01-03-0089-0026/0027-000  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-87865/47850  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 21 # 20 - 35/45  
BARRIO: San Francisco  
PROPIETARIO(s): Alianza Fiduciaria SA Como Vocera del Patrimonio Autonomo Fideicomiso  
Bochetti Condominio  
AREA DEL PREDIO: 672,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA APROBADA 12.786,22  
ESTRATO: Cuatro (4)

#### 2. DESCRIPCIÓN DE LA REVALIDACIÓN

Se concede revalidación a licencia de construcción inicial No. 68001-1-14-0205, expedida el 29 de septiembre de 2017 vigente hasta el 28 de septiembre 2019 por la curaduría urbana No. 1 de Bucaramanga siendo curador el Arq. Luis Carlos Parra Salazar, objeto de primera prórroga No. 68001-2-19-0578 expedida el 30 de septiembre de 2019 vigente hasta el 30 de septiembre de 2020 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga siendo curadora la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, objeto a su vez de Modificación a Licencia Vigente No. 68001-2-19-0398 expedida el 26 de febrero de 2020 vigente hasta el 30 de septiembre de 2020 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga siendo curadora la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, a su vez con prórroga automática por 9 meses más, a causa de la emergencia sanitaria por la COVID-19 amparada en el decreto 691 de 22 de mayo de 2020, lo cual deja como última fecha de vigencia el 30 de junio de 2021. Adicional tiene Ajuste de Cotas a lo aprobado mediante Licencia de construcción No. 68001-2-19-0398 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga del 26 de febrero de 2020 la cual se encuentra vigente mediante prórroga automática según Artículo 1 del decreto 691 del 22 de mayo 2020 que modifica el decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.4.1 hasta el 30 de junio de 2021, en la cual se indicó que el área del predio corresponde a 660,00 m<sup>2</sup>, cuando lo correcto es que el área del predio es de 672,00 y el área libre en primer piso es de 256,26 m<sup>2</sup> teniendo en cuenta certificado plano predial catastral especial expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga - AMB. Lo demas aprobado en la licencia de construcción No. No. 68001-2-19-0398 queda inmodificable.

#### DETALLE DEL PROYECTO:

Se aprueba en la presente actuación Modificación de Licencia Vigente, según proyecto arquitectónico y estructural revisado y aprobado en esta Curaduría en un lote de 660 m<sup>2</sup>, con los números prediales 68001-01-03-0089-0026-000 y 68001-01-03-0089-0027-000 y matrículas inmobiliarias 300-87865 y 300-47850, con acceso por la Carrera 21 # 20 - 35 / 45 del Barrio San Francisco. Para finalmente obtener un edificio de tres sótanos de parqueo y 24 pisos. La edificación resultante queda con un área total construida de 12.786,22 m<sup>2</sup>. Se aprueba su construcción por etapas, la primera etapa consiste en un local comercial y área de estacionamiento provisional, en la segunda los parqueaderos y los apartamentos. Ver cuadro de áreas para uso de Vivienda. Área total de la presente actuación 19,15 m<sup>2</sup>.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas anteriormente y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-2-21-0175, expedida el 1 de julio de 2021 que concede la REVALIDACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO: Esneider Acevedo González Matrícula A3042016-91533503  
INGENIERO CALCULISTA: Sergio Andres Ortiz Rodriguez Matrícula 68202-312745  
RESPONSABLE OBRA: Ricardo Vargas Diaz Matrícula 68202-102193

#### 4. VIGENCIA DE LA REVALIDACIÓN HASTA: 8 de julio de 2023

Se expide en Bucaramanga el 9 de julio de 2021.

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga No. 2  
AC CURADURIA URBANA No. 2  
DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Moreno Gómez

## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. 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:
  - 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.
  - 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.
  - 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.
1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto aprobado, para poder ser recibidas por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga.
6. 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.
7. 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.



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

**RESOLUCION N° 68001-2-21-0175 del 1 de julio de 2021**

Por la cual se concede una REVALIDACIÓN:

68001-2-21-0175

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 Alianza Fiduciaria S.A Como Vocera del Patrimonio Autonomo Fideicomiso Bochetti Condominio, con NIT N° 830.053.812-2, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la Carrera 21 # 20 - 35/45 barrio San Francisco del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral 68001-01-03-0089-0026/0027-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-87865/47850 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ha(n) solicitado la REVALIDACIÓN, 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:
  - 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.
  - 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.
  - 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 dominio 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 técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico 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:
  - 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.
  - 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.
  - Modificación de Licencia Vigente, según proyecto arquitectónico y estructural revisado y aprobado en esta Curaduría en un lote de 660 m<sup>2</sup>, con los números prediales 68001-01-03-0089-0026-000 y 68001-01-03-0089-0027-000 y matrículas inmobiliarias 300-87865 y 300-47850, con acceso por la Carrera 21 # 20 - 35 / 45 del Barrio San Francisco. Para finalmente obtener un edificio de tres sótanos de parqueo y 24 pisos. La edificación resultante queda con un área total construida de 12.786,22 m<sup>2</sup>. Se aprueba su construcción por etapas, la primera etapa consiste en un local comercial y área de estacionamiento provisional, en la segunda los parqueaderos y los apartamentos. Ver cuadro de áreas para uso de Vivienda. Área total de la presente actuación 19,15 m<sup>2</sup>.



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

**RESOLUCION N° 68001-2-21-0175 del 1 de julio de 2021**

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

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** Conceder una **REVALIDACIÓN**, para destinación **Vivienda, Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la Carrera 21 # 20 - 35/45 barrio San Francisco, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral 680001-01-03-0089-0026/0027-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-87865 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de Alianza Fiduciaria SA Como Vocera del Patrimonio Autonomo Fideicomiso Bochetti Condominio, en su calidad de propietario(s), para la culminación de las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida. Se concede revalidación a licencia de construcción inicial No. 68001-1-14-0205, expedida el 29 de septiembre de 2017 vigente hasta el 28 de septiembre 2019 por la curaduría urbana No. 1 de Bucaramanga siendo curador el Arq. Luis Carlos Parra Salazar, objeto de primera prórroga No. 68001-2-19-0578 expedida el 30 de septiembre de 2019 vigente hasta el 30 de septiembre de 2020 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga siendo curadora la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, objeto a su vez de Modificación a Licencia Vigente No. 68001-2-19-0398 expedida el 26 de febrero de 2020 vigente hasta el 30 de septiembre de 2020 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga siendo curadora la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, a su vez con prórroga automática por 9 meses más, a causa de la emergencia sanitaria por la COVID-19 amparada en el decreto 691 de 22 de mayo de 2020, lo cual deja como última fecha de vigencia el 30 de junio de 2021. Adicionalmente tiene Ajuste de Cotas a lo aprobado mediante Licencia de construcción No. 68001-2-19-0398 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga del 26 de febrero de 2020 la cual se encuentra vigente mediante prórroga automática según Artículo 1 del decreto 691 del 22 de mayo 2020 que modifica el decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.4.1 hasta el 30 de junio de 2021, en la cual se indicó que el área del predio corresponde a 660,00 m<sup>2</sup>, cuando lo correcto es que el área del predio es de 672,00 y el área libre en primer piso es de 256,26 m<sup>2</sup> teniendo en cuenta certificado plano predial catastral especial expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga - AMB. Lo demás aprobado en la licencia de construcción No. No. 68001-2-19-0398 queda inmodificable.

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

**ARTÍCULO 2°.** 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 3°.** Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados 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 Esneider Acevedo González, con matrícula profesional A3042016-91533503, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil Sergio Andres Ortiz Rodriguez, con matrícula profesional 68202-312745, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Ingeniero Ricardo Vargas Diaz, con matrícula profesional 68202-102193, como responsable legalmente de la obra.

**ARTÍCULO 4°.** 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 5°.** 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 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 6°.** 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 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 7°.** 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 8°.** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 1 de julio de 2021

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

AC

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez