



## CURADURÍA 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. **23-0089 del 17 de febrero de 2023**, y una vez en ejecutoriado el acto administrativo que concede la revalidación de licencia expide:

### REVALIDACIÓN DE LICENCIA N° 68001-2-22-0524

Fecha de radicación: 27 de diciembre de 2022

#### 1. INFORMACION DEL PREDIO

NÚMERO PREDIAL: 68001-01-06-0724-0003-000  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-440022/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Lote de terreno ubicado en la urbanización Norte Club Tiburones II lote 12  
BARRIO: Regadero Norte  
PROPIETARIO(S): Acción Sociedad Fiduciaria S.A. vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Norte Club Tiburones II  
AREA DEL PREDIO: 18.275,26 m<sup>2</sup>  
ESTRATO: Uno (1)  
ÁREA APROBADA 14.469,51 m<sup>2</sup>  
UNIDADES PRIVADAS: 300 unidades de vivienda

#### 2. DESCRIPCIÓN DE LA REVALIDACIÓN

Se concede Revalidación de Licencia a licencia de construcción inicial en modalidad obra nueva No. 68001-2-17-0607, expedida el 10 de diciembre de 2021 vigente hasta el 09 de diciembre 2022 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga la cual cuenta con Modificación a Licencia Vigente No. 68001-2-20-0285 expedida el 20 de noviembre de 2020 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga, 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 10 de diciembre de 2021, a su vez objeto de primera prórroga No. 68001-2-21-0578 expedida el 10 de noviembre de 2021 vigente hasta el 09 de diciembre de 2022 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga siendo curadora la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, Anexo: Declaración bajo la gravedad de juramento de avance de obra presentada por el arquitecto Mario Fernando Vargas Salcedo con matrícula profesional No. A25192002-79463717 como responsable legalmente de la obra. Cualquier inconsistencia en el avance de esta será responsabilidad del titular del predio.

#### DETALLE DEL PROYECTO:

Se concede una Modificación de Licencia Vigente a una Licencia de Construcción en Modalidad de Obra Nueva, la Licencia 68001-2-17-0607. Con Área Total de la Construcción: 14.469,51 m<sup>2</sup>. Se trata de un proyecto de Interés Prioritario. En un Predio con área de 18.275,26 m<sup>2</sup> identificado con el número predial 68001-01-06-0724-0003-000 y matrículas inmobiliarias 300-440022/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36 localizado en lote de Terreno en la Vía a Matanza, en el Barrio Regadero. El predio cuenta con Licencia de Urbanización en Modalidad de desarrollo expedida por la Curaduría Urbana N° 1 mediante Resolución 105 de 2018 debidamente ejecutoriada como consta en la certificación del 18 de julio de 2018. En el presente acto administrativo se aprueba la modificación de dos muros internos en todos las unidades de vivienda, específicamente en la zona de la cocina, sin afectar el sistema estructural ni los coeficientes de las áreas privadas. El proyecto consta de 15 torres conformadas por 4 apartamentos por piso en cinco pisos, para un total de 300 Apartamentos además una zona deportiva y de servicios.

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 23-0089, expedida el 17 de febrero de 2023 que concede la REVALIDACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO: Mario Fernando Vargas Salcedo Matrícula A25192002-79463717  
INGENIERO CALCULISTA: Diego Fernando Paez Moreno Matrícula 25202-086581  
RESPONSABLE OBRA: Mario Fernando Vargas Salcedo Matrícula A25192002-79463717

#### 4. VIGENCIA DE LA REVALIDACIÓN HASTA: 23 de febrero de 2025.

Se expide en Bucaramanga el 24 de febrero de 2023

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

## 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 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 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° 23-0089 del 17 de febrero de 2023**

**Por la cual se concede una REVALIDACIÓN DE LICENCIA**

**Radicacion No. 68001-2-22-0524**

**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 **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NORTE CLUB TIBURONES II**, con cédula(s) de ciudadanía N° 805.012.921-0, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en **lote de terreno ubicado en la urbanización Norte Club Tiburones II lote 12** barrio **Regadero Norte** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-06-0724-0003-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-440022/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ha(n) solicitado la **REVALIDACIÓN DE LICENCIA**, 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, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783, 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 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783, 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 siguientes situaciones:
  1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.
  2. 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.
  3. 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. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento se deben cumplir las condiciones establecidas en el numeral 1, Y según el sistema estructural con el que cuente el proyecto lo dispuesto en los numerales 2 o 3.
5. 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.
6. 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.
7. 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



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

**RESOLUCION N° 23-0089 del 17 de febrero de 2023**

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.

8. 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.
9. 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.
  - Se concede una Modificación de Licencia Vigente a una Licencia de Construcción en Modalidad de Obra Nueva, la Licencia 68001-2-17-0607. Con Área Total de la Construcción: 14.469,51 m<sup>2</sup>. Se trata de un proyecto de Interés Prioritario. En un Predio con área de 18.275,26 m<sup>2</sup> identificado con el número predial 68001-01-06-0724-0003-000 y matrículas inmobiliarias 300-440022/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36 localizado en lote de Terreno en la Vía a Matanza, en el Barrio Regadero. El predio cuenta con Licencia de Urbanización en Modalidad de desarrollo expedida por la Curaduría Urbana N° 1 mediante Resolución 105 de 2018 debidamente ejecutoriada como consta en la certificación del 18 de julio de 2018. En el presente acto administrativo se aprueba la modificación de dos muros internos en todas las unidades de vivienda, específicamente en la zona de la cocina, sin afectar el sistema estructural ni los coeficientes de las áreas privadas. El proyecto consta de 15 torres conformadas por 4 apartamentos por piso en cinco pisos, para un total de 300 Apartamentos además una zona deportiva y de servicios.

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

**R E S U E L V E:**

**ARTÍCULO 1º.** Conceder una **REVALIDACIÓN DE LICENCIA**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **lote de terreno ubicado en la urbanización Norte Club Tiburones II lote 12 barrio Regadero Norte**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-06-0724-0003-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-440022/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NORTE CLUB TIBURONES II**, en su calidad de propietario(s), para la culminación de las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida. **Se concede Revalidación de Licencia a licencia de construcción inicial en modalidad obra nueva No. 68001-2-17-0607, expedida el 10 de diciembre de 2021 vigente hasta el 09 de diciembre 2022 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga la cual cuenta con Modificación a Licencia Vigente No. 68001-2-20-0285 expedida el 20 de noviembre de 2020 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga, 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 10 de diciembre de 2021, a su vez objeto de primera prórroga No. 68001-2-21-0578 expedida el 10 de noviembre de 2021 vigente hasta el 09 de diciembre de 2022 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga siendo curadora la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, Anexo: Declaración bajo la gravedad de juramento de avance de obra presentada por el arquitecto Mario Fernando Vargas Salcedo con matrícula profesional No. A25192002-79463717 como responsable legalmente de la obra. Cualquier inconsistencia en el avance de esta será responsabilidad del titular del predio.**

**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, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, y que hacen parte de la licencia inicial.

**ARTÍCULO 3º.** 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:

- a. Al Arquitecto Mario Fernando Vargas Salcedo, con matrícula profesional A25192002-79463717, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Diego Fernando Paez Moreno, con matrícula profesional 25202-086581, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.



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

**RESOLUCION N° 23-0089 del 17 de febrero de 2023**

c. Al Arquitecto Mario Fernando Vargas Salcedo, con matrícula profesional A25192002-79463717, como responsable legalmente de la obra.

**ARTÍCULO 4°.** La revalidación tendrá el mismo término de la vigencia de la licencia objeto de la revalidación, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la revalidación, 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 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, 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 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, 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 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 17 de febrero de 2023

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

11/11/11