



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, Decreto 1783 de 2021 y demás 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. 25-0314 del 14 de julio de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: MODIFICACIÓN-ADECUACION N° 68001-2-24-0406

Fecha de Radicación: 20/11/2024

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	MARIA DEL CARMEN MORENO CARVAJAL
NÚMERO PREDIAL:	NPN 68001-01-02-00-00-0169-0901-9-00-00-0124, 68001-01-02-00-00-0169-0901-9-00-00-0122, 6801-01-02-0169-0123-901
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-40509/300-40510/300-40512
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	CALLE 31A# 40 – 01 y CALLE 32 # 39 – 13 BLOQUE 5
BARRIO:	QUINTA BRIGADA
ÁREA DEL PREDIO:	2300.50 m ²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	91.39 m ²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 5115.57 m ²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Cinco (5) Pisos	
NORMA URBANÍSTICA:	25-0017NU expedido el 31/01/2025	
ZONA NORMATIVA:	SECTOR: 2	SUBSECTOR: 2A
AREA DE ACTIVIDAD:	C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor	
USO PREDIAL:	Vivienda	ESTRATO: 3
TRATAMIENTO:	TC-1 Consolidación Urbana	
I.O.: Existente	I.C.: Existente	VIS: No VIS
UNIDADES PRIVADAS:	Una (1)Unidad de Vivienda.	BIC: No BIC
PARQUEADEROS:	Dos (2) Cupos de Parqueaderos.	

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de Construcción en Modalidad Modificación/Adecuación para Uso de Vivienda. Presenta planos aprobados anteriores por el departamento de control de edificaciones - planeación municipal-. El proyecto consiste en el desarrollo de la distribución interna de los espacios al interior del predio en el primer piso cumpliendo con su índice de ocupación existente y su índice de construcción normativo aprobado. Según Norma Urbanística 25-0017NU expedida el 31 de enero del 2025. La modificación se aprueba bajo los siguientes parámetros: Área del predio 2300.50m² (tomados de los planos aprobados por el departamento de control de edificaciones -planeación municipal-), área total modificada de 25.00m², área total de Adecuación 66.39m², área total de la intervención: 91.39m², se mantiene el área total Construida de 5115.57m². Se adecua una unidad comercial llamada local 2 ubicada en el primer piso del bloque 5 y se aprueba una unidad nueva de vivienda y Dos parqueaderos denominados 21-22 pasaran hacer parte de las áreas comunes del conjunto residencial los Alpes IV etapa desarrollándose en una altura de cinco (5) pisos, Que mediante escritura No. 2225 del 26 de julio del 1979 se otorga mediante esta escritura los siguientes parámetros: Que la sociedad urbanización la vitoria limitada, solicito de la alcaldía de Bucaramanga, dirección de planeación municipal la aprobación del reglamento para constituir en propiedad horizontal el conjunto Residencial "LOS ALPES", dicho reglamento fue aprobado por la alcaldía de Bucaramanga, mediante resolución de fecha 4 de abril del 1979 cuya copia de protocoliza con la presente escritura. Que la superintendencia bancaria mediante resolución 0792 del 16 de febrero del 1979, concedió permiso a la urbanizadora la vitoria limitada para anunciar y desarrollar por el régimen de propiedad horizontal un plan de vivienda denominado Conjunto Residencial "LOS ALPES"., Que el conjunto residencial denominado "LOS ALPES", consta de 5 Bloques enumerado de (1) a (5), dividido en 71 unidades así: Cuatro (4) Locales comerciales ubicados en el primer piso, nueve (9) espacios para parqueaderos con capacidad para Veinte dos (22) carros, Cuarenta y cinco (45) Apartamentos, todos totalmente independientes entre sí y con salida a la vía pública, cumpliendo así las exigencias del primer inciso del artículo primero de la ley 182 de 1948., Que mediante acta de asamblea general No. 005 -2024 en el desarrollo del punto 3. Se determina la ratificación que: Una vez reunidos y leído el acta de asamblea general de los copropietarios realizada el 24 de febrero del 2024 donde se aprobó la ratificación de lo aprobado por asamblea general ordinaria del 2009, donde se aprueba la integración del local #2 con los garajes No 21 y 22 , Que mediante carta emitida por el señor Custodio Monsalve Duarte Administrador del conjunto Residencial Alpes IV etapa PII donde manifiesta que según lo aprobado mediante asamblea general Ordinaria de Copropietarios # 2024-001 el día sábado 24 de febrero del 2024 ratificación de la misma mediante acta # 005-2024 el día 06 de mayo del 32024 la aprobación del englobe de local 2 y parqueaderos 21-22 DE LA TORRE 5 generando licencia de adecuación de Una (1) unidad de vivienda y que los dos parqueaderos en los planos que se presenten por parte de la propietaria serán adjudicados y asignados en el área comunes del conjunto residencial. Que mediante escritura pública 3201 actualización y reforma conforme a la ley 675 de 2001 del Reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALPES IV, numeral Sexto: Que el compareciente entrega para que sea entregado al protocolo y en armonía con lo dispuesto por las normas legales y especialmente en los contenidos en el decreto 1.335 de 1959 los siguientes documentos: copias de las resoluciones de la alcaldía en el que se concede licencia para la constitución en propiedad horizontal del conjunto residencial "los Alpes", una copia de los planos arquitectónicos del conjunto residencial "los Alpes" una copia de la memoria descriptiva y reglamento del mismo, copia del plano de localización y linderos, un cuadro de áreas del inmueble constituido en propiedad horizontal; certificado de paz y salvo municipal, que se acompaña con la solicitud al municipio. Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Respetar el perfil vial exigido en la norma. Anexa para el expediente planos aprobados y licencia anterior. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Modificación y adecuación que consiste en cambiar el uso de una zona de parqueadero y un local comercial en el piso 1 a uso residencial. El cambio de uso genera una disminución de la carga viva de acuerdo al título B del reglamento NSR-10. Se presentan modificaciones en muros divisorios para conformar los espacios del nuevo apartamento. Se incluye certificación de ingeniero estructural, memoria de cálculo y plano de elementos no estructurales. Conservar paramento actual. Debe presentar la localización geo referenciada de X: 1105928.6721 Y: 1278630.1749 conformidad con el Acuerdo 011 de 2014 (POT 2C). Proyecto radicado en vigencia del Acuerdo 011 de 2014. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 25-0314, expedida el 14 de julio de 2025 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-ADECUACION. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO:	Jorge Eliecer Corzo Martínez	Matrícula	68700-61738
INGENIERO CALCULISTA:	Jose Ramon Forero Orozco	Matrícula	68202-21545
RESPONSABLE OBRA:	Jorge Eliecer Corzo Martínez	Matrícula	68700-61738
ELEMENTOS NO ESTRUCT:	Jorge Eliecer Corzo Martínez	Matrícula	68700-61738

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA:

Hasta el 14 de agosto de 2027

Se expide en Bucaramanga el 14 de agosto de 2025.

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

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.
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, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - 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 remplazará a aquél 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 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 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., 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.
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. éstos 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.



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

RESOLUCION N° 25-0314 del 14 de julio de 2025

**Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de
MODIFICACIÓN-ADECUACION**

Radicado: 68001-2-24-0406

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 JORGE ELIECER CORZO MARTINEZ con cedula de ciudadanía No. 91.265.663 en calidad de APODERADO de MARIA DEL CARMEN MORENO CARVAJAL, con cédula(s) de ciudadanía Nº. 27.977.383, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la CALLE 31A# 40 – 01 y CALLE 32 # 39 – 13 BLOQUE 5 barrio QUINTA BRIGADA del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN 68001-01-02-00-00-0169-0901-9-00-00-0124, 68001-01-02-00-00-0169-0901-9-00-00-0122, 6801-01-02-0169-0123-901 y folio de matrícula inmobiliaria 300-40509/300-40510/300-40512 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 2.300.50 m²(tomados de los planos aprobados por el departamento de control de edificaciones -planeacion municipal-), ha(n) solicitado licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-ADECUACION , para destinación Vivienda.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en 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, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que el proyecto fue radicado el 20 de noviembre del 2025 y el día 30 de diciembre del 2024 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la CALLE 31A# 40 – 1 y CALLE 32 # 39 – 13 BLOQUE 5.
4. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó el día 16 de abril del 2025 a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
5. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó mediante correo certificado el día 16 de abril del 2025 y publicación por periódico de amplia circulación No de edición 23802 del día 23 de abril del 2025, a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
6. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, intervención de terceros, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma el día 06 de febrero del 2025.
7. Que mediante oficio CR25-843 se solicitó la inclusión de la modalidad de ADECUACION radicado el 27 de enero del 2025, el cual se obtiene respuesta el día 29 de enero del 2025 con CE25-950 en el cual indica que es Viable, acorde con lo definido en el decreto 1077 del 2015 Articulo 2.2.6.1.2.2.3. De la revisión del proyecto, puesto que durante el estudio y antes de emitir acta de observaciones podrá modificarse el proyecto objeto de solicitud.
8. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado 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, el cual fue objeto de acta de observaciones el día 28/02/2025 con un término de 30 días hábiles y vigente hasta el día 14 de abril del 2025 por parte del propietario o responsable del trámite.



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

RESOLUCION N° 25-0314 del 14 de julio de 2025

9. Que acorde con lo estipulado en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del Decreto 1077 de 2015, se requiere prorrogar por una sola vez, hasta la mitad del término, esto es **22.50 días hábiles, el trámite administrativo, a fin terminar el estudio del proyecto. Por el cual se inicia el día 09 de mayo del 2025 hasta el día 10 de junio del 2025.**
10. Que, una vez aprobado el proyecto, **se da viabilidad el día 10 de junio del 2025 los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día 23 de julio del 2025, y allegan los pagos el día 08 de julio del 2025.**
11. Que mediante escritura No. **2225 del 26 de julio del 1979** se otorga mediante esta escritura los siguientes parámetros:
 - Que la sociedad urbanización la vitoria limitada, solicito de la alcaldía de Bucaramanga, dirección de planeación municipal la aprobación del reglamento para constituir en propiedad horizontal el conjunto Residencial "**LOS ALPES**", dicho reglamento fue aprobado por la alcaldía de Bucaramanga, mediante resolución de fecha 4 de abril del 1979 cuya copia de protocoliza con la presente escritura.
 - Que la superintendencia bancaria mediante resolución 0792 del 16 de febrero del 1979, concedió permiso a la urbanizadora la vitoria limitada para anunciar y desarrollar por el régimen de propiedad horizontal un plan de vivienda denominado Conjunto Residencial "**LOS ALPES**".
 - Que el conjunto residencial denominado "**LOS ALPES**", consta de 5 Bloques enumerados de (1) a (5), dividido en 71 unidades así: Cuatro (4) Locales comerciales ubicados en el primer piso, nueve (9) espacios para parqueaderos con capacidad para Veinte dos (22) carros, Cuarenta y cinco (45) Apartamentos, todos totalmente independientes entre sí y con salida a la vía pública, cumpliendo así las exigencias del primer inciso del artículo primero de la ley 182 de 1948.
 - Que mediante escritura pública 3201 actualización y reforma conforme a la ley 675 de 2001 del Reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALPES IV**, numeral Sexto: Que el compareciente entrega para que sea entregado al protocolo y en armonía con lo dispuesto por las normas legales y especialmente en los contenidos en el decreto 1.335 de 1959 los siguientes documentos: copias de las resoluciones de la alcaldía en el que se concede licencia para la constitución en propiedad horizontal del conjunto residencial "los Alpes", una copia de los planos arquitectónicos del conjunto residencial "los Alpes" una copia de la memoria descriptiva y reglamento del mismo, copia del plano de localización y linderos, un cuadro de áreas del inmueble constituido en propiedad horizontal; certificado de paz y salvo municipal, que se acompañó con la solicitud al municipio.
12. Que mediante acta de asamblea general No. 005 -2024 en el desarrollo del punto 3. Se determina la ratifica que: Una vez reunidos y leído el acta de asamblea general de los copropietarios realizada el 24 de febrero el 2024 donde se aprobó la ratificación de lo aprobado por asamblea general ordinaria del 2009, donde se aprueba la integración del local #2 con los garajes No 21 y 22.
13. Que mediante carta emitida por el señor Custodio Monsalve Duarte Administrador del conjunto Residencial Alpes IV etapa PH donde manifiesta: que según lo aprobado mediante asamblea general Ordinaria de Copropietarios # 2024-001 el día sábado 24 de febrero del 2024 y ratificación de la misma mediante acta # 005-2024 el día 06 de mayo del 32024 la aprobación del englobe de local 2 y parqueaderos 21-22 DE LA TORRE 5 generando licencia de adecuación de Una (1) unidad de vivienda y que los dos parqueaderos en los planos que se presenten por parte de la propietaria serán adjudicados y asignados en el áreas comunes del conjunto residencial.
14. 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.
15. 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.
16. 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



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0314 del 14 de julio de 2025

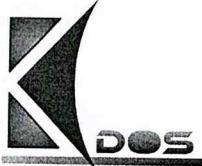
predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

17. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado 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.
18. Que el proyecto de construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
19. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
 - Modificación y adecuación que consiste en cambiar el uso de una zona de parqueadero y un local comercial en el piso 1 a uso residencial. El cambio de uso genera una disminución de la carga viva de acuerdo con el título B del reglamento NSR-10. Se presentan modificaciones en muros divisorios para conformar los espacios del nuevo apartamento. Se incluye certificación de ingeniero estructural, memoria de cálculo y plano de elementos no estructurales.
 - Para las obras que no requirieren supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.
 - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
 - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
 - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
 - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
 - 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.
20. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-ADECUACION**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **CALLE 31A# 40 – 01 y CALLE 32 # 39 – 13 BLOQUE 5** barrio **QUINTA BRIGADA**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **NPN 68001-01-02-00-00-0169-0901-9-00-00-0124, 68001-01-02-00-00-0169-0901-9-00-00-0122, 6801-01-02-0169-0123-901** y folio de matrícula inmobiliaria **300-40509/300-40510/300-40512** de la Oficina de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga, a nombre de **MARIA DEL CARMEN MORENO CARVAJAL**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: Licencia de Construcción en Modalidad **Modificación/Adecuación** para Uso de Vivienda. Presenta planos aprobados anteriores por el departamento de control de edificaciones -planeacion municipal-. El proyecto consiste en el desarrollo de la distribución interna de los espacios al interior del predio en el primer piso cumpliendo con su índice de ocupación existente y su índice de construcción normativo aprobado. Según Norma Urbanística 25-0017NU expedida el 31 de enero del 2025. La modificación se aprueba bajo los siguientes parámetros: Área del predio 2300.50m² (tomados de los planos aprobados por el departamento de control de



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

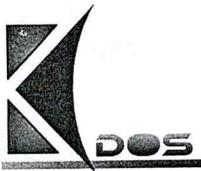
RESOLUCION N° 25-0314 del 14 de julio de 2025

edificaciones -planeacion municipal-) , área total modificada de 25.00m², área total de Adecuación 66.39m², área total de la intervención: 91.39m² , se mantiene el área total Construida de 5115.57m². Se adecua una unidad comercial llamada local 2 ubicada en el primer piso del bloque 5 y se aprueba una unidad nueva de vivienda y Dos parqueaderos denominados 21-22 pasaran hacer parte de las areas comunes del conjunto residencial los Alpes IV etapa desarrollándose en una altura de cinco (5) pisos, Que mediante escritura No. 2225 del 26 de julio del 1979 se otorga mediante esta escritura los siguientes parámetros: Que la sociedad urbanización la vitoria limitada, solicito de la alcaldía de Bucaramanga, dirección de planeación municipal la aprobación del reglamento para constituir en propiedad horizontal el conjunto Residencial “LOS ALPES”, dicho reglamento fue aprobado por la alcaldía de Bucaramanga, mediante resolución de fecha 4 de abril del 1979 cuya copia de protocoliza con la presente escritura. Que la superintendencia bancaria mediante resolución 0792 del 16 de febrero del 1979, concedió permiso a la urbanizadora la vitoria limitada para anunciar y desarrollar por el régimen de propiedad horizontal un plan de vivienda denominado Conjunto Residencial “LOS ALPES”. , Que el conjunto residencial denominado “LOS ALPES”, consta de 5 Bloques enumerado de (1) a (5), dividido en 71 unidades así: Cuatro (4) Locales comerciales ubicados en el primer piso, nueve (9) espacios para parqueaderos con capacidad para Veinte dos (22) carros, Cuarenta y cinco (45) Apartamentos, todos totalmente independientes entre sí y con salida a la vía pública, cumpliendo así las exigencias del primer inciso del artículo primero de la ley 182 de 1948. , Que mediante acta de asamblea general No. 005 -2024 en el desarrollo del punto 3. Se determina la ratifica que: Una vez reunidos y leído el acta de asamblea general de los copropietarios realizada el 24 de febrero el 2024 donde se aprobó la ratificación de lo aprobado por asamblea general ordinaria del 2009, donde se aprueba la integración del local #2 con los garajes No 21 y 22. , Que mediante carta emitida por el señor Custodio Monsalve Duarte Administrador del conjunto Residencial Alpes IV etapa PH donde manifiesta: que según lo aprobado mediante asamblea general Ordinaria de Copropietarios # 2024-001 el día sábado 24 de febrero del 2024y ratificación de la misma mediante acta # 005-2024 el día 06 de mayo del 32024 la aprobación del englobe de local 2 y parqueaderos 21-22 DE LA TORRE 5 generando licencia de adecuación de Una (1) unidad de vivienda y que los dos parqueaderos en los plano que se presenten por parte de la propietaria serán adjudicados y asignados en el áreas comunes del conjunto residencial. Que mediante escritura pública 3201 actualización y reforma conforme a la ley 675 de 2001 del Reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALPES IV, numeral Sexto: Que el compareciente entrega para que sea entregado al protocolo y en armonía con lo dispuesto por las normas legales y especialmente en los contenidos en el decreto 1.335 de 1959 los siguientes documentos: copias de las resoluciones de la alcaldía en el que se concede licencia para la constitución en propiedad horizontal del conjunto residencial “los Alpes”, una copia de los planos arquitectónicos del conjunto residencial “los Alpes” una copia de la memoria descriptiva y reglamento del mismo, copia del plano de localización y linderos, un cuadro de áreas del inmueble constituido en propiedad horizontal; certificado de paz y salvo municipal, que se acompañó con la solicitud al municipio. Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, Respetar el perfil vial exigido en la norma. Anexa para el expediente planos aprobados y licencia anterior. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Modificación y adecuación que consiste en cambiar el uso de una zona de parqueadero y un local comercial en el piso 1 a uso residencial. El cambio de uso genera una disminución de la carga viva de acuerdo al título B del reglamento NSR-10. Se presentan modificaciones en muros divisorios para conformar los espacios del nuevo apartamento. Se incluye certificación de ingeniero estructural, memoria de cálculo y plano de elementos no estructurales. Conservar paramento actual. Debe presentar la localización geo referenciada de X: 1105928.6721 Y: 1278630.1749 conformidad con el Acuerdo 011 de 2014 (POT 2G). Proyecto radicado en vigencia del Acuerdo 011 de 2014. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

ARTÍCULO 2º. Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO 3º. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes 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:

- 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.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. 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.
- d. 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0314 del 14 de julio de 2025

- e. 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. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará 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.
- g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- h. 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.
- i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k. 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.

ARTÍCULO 4º. El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, 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. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. 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.

La valla o 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.

ARTÍCULO 5º. 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 Jorge Eliecer Corzo Martínez, con matrícula profesional 68700-61738, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Jose Ramon Forero Orozco, con matrícula profesional 68202-21545, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Arquitecto Jorge Eliecer Corzo Martínez, con matrícula profesional 68700-61738, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Arquitecto Jorge Eliecer Corzo Martínez, con matrícula profesional 68700-61738, como responsable legalmente de los diseños de los elementos NO estructurales y de información contenidas en ellos.

ARTÍCULO 6º. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-ADECUACION tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. 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., 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 7º.- 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.



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

RESOLUCION N° 25-0314 del 14 de julio de 2025

ARTÍCULO 8º. 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 9º. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 10º. 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 11º. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el **14 de julio de 2025**

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


CURADURIA URBANA No. 2
DE BUCARAMANGA
Berenice Catherine
Moreno Gomez

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



El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, hace constar que:

La resolución No. 25-0314 del 14 de julio de 2025, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-ADECUACION**, según radicación N° 68001-2-24-0406, sobre el predio ubicado en la **CALLE 31A# 40 – 01 y CALLE 32 # 39 – 13** BLOQUE 5 barrio **QUINTA BRIGADA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial NPN 68001-01-02-00-00-0169-0901-9-00-00-0124, 68001-01-02-00-00-0169-0901-9-00-00-0122, 6801-01-02-0169-0123-901, matrícula inmobiliaria 300-40509/300-40510/300-40512 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a traves de **AVISO DE NOTIFICACION.**

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **14 de agosto de 2025**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA DE LA LICENCIA

DEL: 14 de agosto de 2025

HASTA: 14 de agosto de 2027

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

