

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. **25-0297 del 4 de julio de 2025**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

Modalidad: MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-2-25-0007

Fecha de Radicación: 13/01/2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(S):	Urbanizadora Martínez Esparza S.A.S- URBAMARES
NÚMERO PREDIAL:	NPN 68001-01-02-00-00-0322-0016-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-463605 (ENGLLOBE)
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 39 #44-203 /231- Carrera 39A #44-232/240
BARRIO:	Cabecera del llano
ÁREA DEL PREDIO:	1215.00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	8591.82 m²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	28.539.43 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Cuatro (4) Sótanos y Treinte y Uno (31) Pisos		
NORMA URBANÍSTICA:	14-082NU Emitido por la Curaduría No. 2 de Bucaramanga.		
AREA DE ACTIVIDAD:	Residencial tipo 1		
USO PREDIAL:	Vivienda		ESTRATO: 6
TRATAMIENTO:	Actualización tipo 1		
I.O.: Aprobado Anterior	I.C.: Aprobado Anterior	VIS: No VIS	BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS:	Ochenta y Seis (86) Unidades de Viviendas		
PARQUEADEROS:	88 cupos de parqueaderos sencillos para residente, 96 cupos de parqueaderos de residente con servidumbre, 22 cupos de parqueaderos para visitantes, y 4 cupos de parqueaderos para personas con movilidad reducida, para un total de 210 cupos de parqueaderos.		

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE de licencia de construcción con No 68001-2-22-0347LC en modalidad Obra Nueva para uso de Vivienda, el proyecto se desarrolla por Etapas, se aprobó la Segunda Etapa, el predio se encuentra ubicado en la Carrera 39 # 44 – 203/231 y Carrera 39A # 44 – 232/240, con área del predio de 1.215,00m2(dado por los linderos que reposan en el certificado de libertad y tradición No. 300-463605) identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-463605 y cedula catastral No. 68001-01-02-0322-0016-0-00-00-0000. Las modificaciones constan en la distribución interna de espacios al interior del predio tanto en la parte arquitectónica como en la estructural generando 6 unidades nuevas de viviendas quedando aprobadas Ochenta y seis (86) unidades de viviendas en su totalidad. En esta etapa se desarrolla una edificación de 4 sótanos y 31 pisos de altura, de la siguiente manera: área del lote: 1215.00m2, área total construida de 28.539.43 m2, en esta edificación se proyecta 86 unidades de viviendas en 23 pisos, zonas comunes en 2 piso, unidades de parqueaderos asignados de la siguiente manera: 88 cupos de parqueaderos sencillos para residente, 96 cupos de parqueaderos de residente con servidumbre, 22 cupos de parqueaderos para visitantes, y 4 cupos de parqueaderos para personas con movilidad reducida, para un total de 210 cupos de parqueaderos. Cumple con índice de ocupación y construcción Existentes normativo. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 14-082NU expedida por el Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga – Ing. Alonso Enrique Butrón Martínez, en el que se indica que debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes. Que para la aprobación de la solicitud de modificación a licencia vigente, se tuvo en cuenta que se trata de un proyecto por Etapas, de conformidad con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.7 párrafo 2, es así que la norma aplicable responde a la definida en el Decreto 078 del 2008 – Plan de Ordenamiento Territorial norma urbanística con la que se aprueba el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, Resolución No. 68001-2-14-0096 del 30 de diciembre de 2015 por la cual se concede Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición, Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición No 68001-2-14-0096 de fecha 6 de mayo de 2016, actos expedidos por el Curador Urbano Dos de Bucaramanga - Ing. Alonso Enrique Butrón Martínez, prorrogada mediante Primera Prorroga de Licencia No. 68001-2-18-0190 de fecha 4 de mayo de 2018, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-18-0190 del 3 de mayo de 2018, prorrogada mediante Segunda Prorroga de Licencia No. 68001-2-19-0196 de fecha 3 de mayo de 2019, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-19-0198 del 23 de abril de 2019, prorrogada automáticamente por el Decreto 691 de 2020 hasta el 03 de febrero del 2021, modificada mediante Modificación de Licencia vigente No. 68001-2-20-0127 del 2 de julio de 2020, aprobada mediante Resolución No. 68001-2-20-0127 del 28 de mayo de 2020, en la cual se modifica el proyecto por Etapas, se aprueba la primera Etapa que corresponde que consisten en una unidad de vivienda, con un cupo de parqueo y local comercial y de servicios, con un área construida de 367.48m2, y la Etapa 2 que es un futuro desarrollo para una edificación de uso residencial en 31 pisos de altura, con un total de área construida de 27.000,21m2, licencia revalidada mediante Revalidación de Licencia No. 68001-2-21-0053 del 23 de febrero de 2021, actos expedidos por la Curaduría Urbana Dos de Bucaramanga - Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, la vigencia de la licencia inicial acorde con el acto de revalidación se encuentra vigente hasta 22 de febrero del 2023, y que corresponde a la licencia de la primera Etapa y finalmente se expide licencia de construcción con No 68001-2-22-0347LC en modalidad Obra Nueva para uso de Vivienda donde se aprueba la segunda etapa del proyecto acto expedido por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez emitida el 10 de enero del 2023 con vigencia hasta el 09 de enero del 2026. Es así y conforme a lo aprobado en esta licencia, se determina, que el proyecto por etapas queda con un total de área construida de 367.48m2 para la Etapa 1, y la Etapa 2 con un área construida de 28.539.43m2. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Modificación de licencia vigente de una edificación de seis (6) sótanos y treinta y un (31) pisos, pertenece al grupo de uso 1 (residencial), localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta. Se mantienen las mismas características del diseño original las cuales son: sistema estructural DUAL de disipación especial de energía DES. Placas de entrepiso y de cubierta de concreto macizo postensado y con espesores de 12cm y 20 cm. Se presentan planos estructurales que coinciden con la nueva versión arquitectónica. La edificación mantiene un sistema de cimentación de placa rígida sobre pilotes. Se mantiene el mismo sistema de contención y protección de los taludes de excavación se requiere la construcción de pantallas ancladas en todo el perímetro del lote. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de f'c de 42Mpa, 35 Mpa, 28 Mpa, 21 Mpa, Acero de refuerzo de fy de 420 Mpa. El proyecto cuenta con tres (3) equipos de instrumentación sísmica. El proyecto presenta revisión estructural independiente. El proyecto debe contar con supervisión técnica durante la ejecución que cumpla con los requisitos del título I del reglamento NSR-10. Presenta plano de localización georreferenciada con Coordenadas de magna sirgas Norte: 1279070.283 Este: 1107206.298. Nota: Se presenta solicitud de cambio de responsable de la obra a nombre de Arquitecto Harol Fernando Delgado Campos con matrícula: 68202142597 STD

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 25-0297, expedida el 4 de julio de 2025 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Yoryna Gonzalez Chavez	Matrícula	A08412008-1123994356
INGENIERO CALCULISTA:	Rodolfo Javier Tirado Gutierrez	Matrícula	68202-133400
RESPONSABLE OBRA:	Harol Fernando Delgado Campos	Matrícula	68202142597 STD
GEO TECNISTA:	Carlos Buenahora Ballesteros	Matrícula	68202-120243
ING. ELEM NO ESTRUCT.	Rodolfo Javier Tirado Gutierrez	Matrícula	68202-133400
Ing. REVISOR INDEPENDIENTE:	Wilton Heberto González Para	Matrícula	68202-148100

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA INICIAL: Hasta el 09 de enero del 2026

Se expide en Bucaramanga el 25 de julio de 2025.

Arq. Rene Garnica Castillo (P)
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en Provisionalidad

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 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 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 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 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° 25-0297 del 4 de julio de 2025

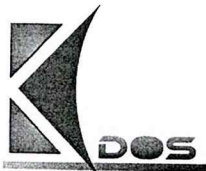
Por la cual se concede una licencia MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

Radicacion: 68001-2-25-0007

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 **ANDRÉS FELIPE MARTÍNEZ ESPARZA** con Cedula de ciudadanía No. **91.536.386** en calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** de **URBANIZADORA MARTÍNEZ ESPARZA S.A.S- URBAMARES**, con Nit. N°. **900093411-7**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE**, **VIVIANA TARAZONA CALVO** con cedula de ciudadanía No. **60.368.455** en calidad de **APODERADA ESPECIAL** de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. sigla FIDUDAVIVIENDA SA** en su calidad **VOCERA Y ADMINISTRADORA** con Nit. **800.182.281-5** del **PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MONTECRISTO** con Nit. **830.053.700-6**, predio localizado en la **Carrera 39 #44-203 /231- Carrera 39A #44-232/240** barrio **Cabecera del llano** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-02-00-00-0322-0016-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-463605 (ENGLOBE)** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **1215.00 m²** (dado por los linderos que reposan en el certificado de libertad y tradición No. **300-463605**), ha(n) solicitada licencia una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, 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 **13 de enero del 2025** y el día **22 de enero del 2025** se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Carrera 39 #44-203 /231- Carrera 39A #44-232/240**
4. 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 16 de enero del 2025.**
5. 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 26 de marzo del 2025 con un término de 30 días hábiles y vigente hasta el día 12 de mayo del 2025 por parte del propietario o responsable del trámite.**
6. Que, una vez revisado las observaciones realizadas en dicha acta, el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y **solicitado prorroga** de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, estructural, urbanístico y arquitectónico por el equipo Técnico de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.4. del Decreto 1077 de 2015, **y fue presentada la solicitud el día 07 de mayo del 2025 con vigencia hasta el 03 de junio del 2025 con CR25-4755 del 07 de mayo del 2025 dando respuesta con CE25-5026 del 13 de mayo del 2025.**
7. Que mediante oficio **CR25-4756 radicado el 07 de mayo del 2025**, se solicita el **cambio de profesionales** (Arquitecto diseñador y Responsable de obra), **dando respuesta el día 13 de mayo del 2025 con CE25-5049** donde se indica que es Viable dicho cambio que la solicitud se encuentra en trámite, y para tal efecto se debe aportar todos los documentos necesarios.
8. Se recibió el día **23 de mayo del 2025**, la solicitud de **Renuncia expresa** de términos artículo 2.2.6.1.2.2.4 del acta de observaciones.
9. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **23 de mayo del 2025** los cuales **tiene un término de 30 días hábiles hasta el día 09 de julio del 2025**, y **allegan los pagos el día 27 de junio del 2025.**
10. 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.
11. 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.
12. 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

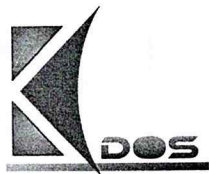
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0297 del 4 de julio de 2025

13. 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.
14. 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
15. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia.
16. Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.
17. 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:

CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:

- Modificación de licencia vigente de una edificación de cuatro (4) sótanos y treinta y un (31) pisos, pertenece al grupo de uso 1 (residencial), localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta. Se mantienen las mismas características del diseño original las cuales son: sistema estructural DUAL de disipación especial de energía DES. Placas de entrepiso y de cubierta de concreto macizo postensado y con espesores de 12cm y 20 cm. Se presentan planos estructurales que coinciden con la nueva versión arquitectónica. La edificación mantiene un sistema de cimentación de placa rígida sobre pilotes. Se mantiene el mismo sistema de contención y protección de los taludes de excavación se requiere la construcción de pantallas ancladas en todo el perímetro del lote. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de f_c de 42Mpa, 35 Mpa, 28 Mpa, 21 Mpa, Acero de refuerzo de F_y de 420 Mpa. El proyecto cuenta con tres (3) equipos de instrumentación sísmica. El proyecto presenta revisión estructural independiente. El proyecto debe contar con supervisión técnica durante la ejecución que cumpla con los requisitos del título I del reglamento NSR-10.
 - Para las obras que no requirieron 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.
 - Se aprueba el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, Resolución No. 68001-2-14-0096 del 30 de diciembre de 2015 por la cual se concede Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición, Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición No. 68001-2-14-0096 de fecha 6 de mayo de 2016, actos expedidos por el Curador Urbano Dos de Bucaramanga - Ing. Alonso Enrique Butrón Martínez, prorrogada mediante Primera Prorroga de Licencia No. 68001-2-18-0190 de fecha 4 de mayo de 2018, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-18-0190 del 3 de mayo de 2018, prorrogada mediante Segunda Prorroga de Licencia No. 68001-2-19-0196 de fecha 3 de mayo de 2019, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-19-0198 del 23 de abril de 2019, prorrogada automáticamente por el Decreto 691 de 2020 hasta el 03 de febrero del 2021, modificada mediante Modificación de Licencia vigente No. 68001-2-20-0127 del 2 de julio de 2020, aprobada mediante Resolución No. 68001-2-20-0127 del 28 de mayo de 2020, licencia revalidada mediante Revalidación de Licencia No. 68001-2-21-0053 del 23 de febrero de 2021, actos expedidos por la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga - Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, la vigencia de la licencia inicial acorde con el acto de revalidación se encuentra vigente hasta 22 de febrero del 2023, y que corresponde a la licencia de la primera Etapa y finalmente se expide licencia de construcción con No. 68001-2-22-03471.C en modalidad Obra Nueva para uso de Vivienda donde se aprueba la segunda etapa del proyecto.
 - Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 14-082NU expedida por el Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga -Ing. Alonso Enrique Butrón Martínez, en el que se indica que debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008.
1. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0297 del 4 de julio de 2025

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. Conceder una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **Carrera 39 #44-203 / 231- Carrera 39A #44-232/240** barrio **Cabecera del llano**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **NPN 68001-01-02-00-00-0322-0016-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-463605 (ENGLOBE)** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Urbanizadora Martínez Esparza S.A.S: URBAMARES**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MONTECRISTO**, 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.

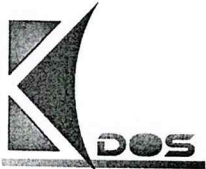
PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** de licencia de construcción con No 68001-2-22-0347LC en modalidad Obra Nueva para uso de Vivienda, el proyecto se desarrolla por Etapas, se aprobó la Segunda Etapa, el predio se encuentra ubicado en la Carrera 39 # 44 – 203/231 y Carrera 39A # 44 – 232/240, con área del predio de 1.215,00m2(dado por los linderos que reposan en el certificado de libertad y tradición No. 300-463605) identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-463605 y cedula catastral **NPN 68001-01-02-00-00-0322-0016-0-00-00-0000**. Las modificaciones constan en la distribución interna de espacios al interior del predio tanto en la parte arquitectónica como en al estructural generando 6 unidades nuevas de viviendas quedando aprobadas Ochenta y seis (86) unidades de viviendas en su totalidad. En esta etapa se desarrolla una edificación de 4 sótanos y 31 pisos de altura, de la siguiente manera: área del lote: 1215.00m2, área total construida de 28.539.43 m2, en esta edificación se proyecta 86 unidades de viviendas en 23 pisos, zonas comunes en 2 piso, unidades de parqueaderos asignados de la siguiente manera: 88 cupos de parqueaderos sencillos para residente, 96 cupos de parqueaderos de residente con servidumbre, 22 cupos de parqueaderos para visitantes, y 4 cupos de parqueaderos para personas con movilidad reducida, para un total de 210 cupos de parqueaderos, en 4 sótanos y 6 pisos de parqueadero. Cumple con índice de ocupación y construcción Existentes normativo. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 14-082NU expedida por el Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga – Ing. Alonso Enrique Butrón Martínez, en el que se indica que debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes. Que para la aprobación de la solicitud de modificación a licencia vigente, se tuvo en cuenta que se trata de un proyecto por Etapas, de conformidad con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.7 parágrafo 2, es así que la norma aplicable responde a la definida en el Decreto 078 del 2008 – Plan de Ordenamiento Territorial norma urbanística con la que se aprueba el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, Resolución No. 68001-2-14-0096 del 30 de diciembre de 2015 por la cual se concede Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición, Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición No 68001-2-14-0096 de fecha 6 de mayo de 2016, actos expedidos por el Curador Urbano Dos de Bucaramanga - Ing. Alonso Enrique Butrón Martínez, prorrogada mediante Primera Prorroga de Licencia No. 68001-2-18-0190 de fecha 4 de mayo de 2018, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-18-0190 del 3 de mayo de 2018, prorrogada mediante Segunda Prorroga de Licencia No. 68001-2-19-0196 de fecha 3 de mayo de 2019, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-19-0198 del 23 de abril de 2019, prorrogada automáticamente por el Decreto 691 de 2020 hasta el 03 de febrero del 2021, modificada mediante Modificación de Licencia vigente No. 68001-2-20-0127 del 2 de julio de 2020, aprobada mediante Resolución No. 68001-2-20-0127 del 28 de mayo de 2020, en la cual se modifica el proyecto por Etapas, se aprueba la primera Etapa que corresponde que consisten en una unidad de vivienda, con un cupo de parqueo y local comercial y de servicios, con un área construida de 367.48m2, y la Etapa 2 que es un futuro desarrollo para un edificación de uso residencial en 31 pisos de altura, con un total de área construida de 27.000,21m2, licencia revalidada mediante Revalidación de Licencia No. 68001-2-21-0053 del 23 de febrero de 2021, actos expedidos por la Curaduría Urbana Dos de Bucaramanga - Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, la vigencia de la licencia inicial acorde con el acto de revalidación se encuentra vigente hasta 22 de febrero del 2023, y que corresponde a la licencia de la primera Etapa y finalmente se expide licencia de construcción con No 68001-2-22-0347LC en modalidad Obra Nueva para uso de Vivienda donde se aprueba la segunda etapa del proyecto acto expedido por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez emitida el 10 de enero del 2023 con vigencia hasta el 09 de enero del 2026. Es así y conforme a lo aprobado en esta licencia, se determina, que el proyecto por etapas queda con un total de área construida de 367.48m2 para la Etapa 1, y la Etapa 2 con un área construida de 28.539.43m2. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Modificación de licencia vigente de una edificación de seis (6) sótanos y treinta y un (31) pisos, pertenece al grupo de uso 1 (residencial), localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta. Se mantienen las mismas características del diseño original las cuales son: sistema estructural DUAL de disipación especial de energía DES. Placas de entrepiso y de cubierta de concreto macizo postensado y con espesores de 12cm y 20 cm. Se presentan planos estructurales que coinciden con la nueva versión arquitectónica. La edificación mantiene un sistema de cimentación de placa rígida sobre pilotes. Se mantiene el mismo sistema de contención y protección de los taludes de excavación se requiere la construcción de pantallas ancladas en todo el perímetro del lote. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de Fc de 42Mpa, 35 Mpa, 28 Mpa, 21 Mpa, Acero de refuerzo de Fy de 420 Mpa. El proyecto cuenta con tres (3) equipos de instrumentación sísmica. El proyecto presenta revisión estructural independiente. El proyecto debe contar con supervisión técnica durante la ejecución que cumpla con los requisitos del título I del reglamento NSR-10. Presenta plano de localización georreferenciada con **Coordenadas de magna sirgas Norte: 1279070.283 Este: 1107206.298**. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

ARTÍCULO 2°. 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 3°. 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:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- 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.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- 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 4°. 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



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

RESOLUCION N° 25-0297 del 4 de julio de 2025

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:

- 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.

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 5°. 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 Yoryina Gonzalez Chavez, con matrícula profesional A08412008-1123994356, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil Rodolfo Javier Tirado Gutierrez, con matrícula profesional 68202-133400, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Ingeniero Miguel Ángel Rey Romero, con matrícula profesional 682022-43893 std como responsable legalmente de la obra.
- Al Ingeniero Carlos Andres Buenahora Ballesteros, con matrícula profesional 68202-120243, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- Al Ingeniero civil Rodolfo Javier Tirado Gutierrez, con matrícula profesional 68202-133400, como responsable legalmente de los diseños de los elementos NO estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Ingeniero civil Wilton Heberto González Parra con matrícula profesional 68202-148100, como Revisor Independiente.

ARTÍCULO 6°. La licencia de construcción tendrá la vigencia de la licencia Inicial.

ARTÍCULO 7°. 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 8°. 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 9°. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 10°. 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.

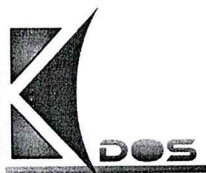
ARTÍCULO 11°. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 4 de julio de 2025

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

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. 25-0297 del 4 de julio de 2025, por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, según radicación N° 68001-2-25-0007, sobre el predio ubicado en la **Carrera 39 #44-203 /231- Carrera 39A #44-232/240, Cabecera del llano** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **NPN 68001-01-02-00-00-0322-0016-0-00-00-0000** matrícula inmobiliaria **300-463605 (ENGLOBE)** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente el señor **ANDRES FELIPE MARTINEZ ESPARZA** en calidad de **Representante Legal** de **Urbanizadora Martínez Esparza S.A.S- URBAMARES**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **25 de julio 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: 25 de julio de 2025

HASTA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA INICIAL: 09 de enero del 2026


Arq. Rene Garnica Castillo (P)

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en Provisionalidad
RG

10/7/11