

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 esta. 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. 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.
5. 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.
 - 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.
 - 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - f. 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.
 - 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.
6. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN 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 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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

RESOLUCIÓN N° 26-0002 del 05 de enero de 2026

Por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN**:

Radicación: 68001-2-25-0235

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 la señora **Luz Marina Leon Alarcón** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.287.328** actuando en calidad de representante legal de la copropiedad (según certificado de existencia y representación legal N° 501 del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga INVISBU) de la **UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE CONJUNTO 2 PROPIEDAD HORIZONTAL** con NIT° **804.000.271** como propietarios del predio localizado en la **Carrera 49 #72-127** en el barrio **Lagos del Cacique** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-04-00-00-0522-0801-8-00-00-0000** (matriz) y folios de matrícula inmobiliaria **300-167106 (Sector A)** y **300-167105 (Sector B)** que conforman el **CONJUNTO 2**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **8.800,00 m² (Sector A)** según Escritura N° 1184 del 23/03/1990 Notaría Cuarta (4ª) de Bucaramanga, y un área de **6.630,00 m² (Sector B)** según Escritura N° 1183 del 23/03/1990 Notaría Cuarta (4ª) de Bucaramanga, para un área total del globo de **15.430,00 m²**, quienes han solicitado una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN** para destinación a uso de **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 **01 de julio de 2025** y el día **13 de agosto de 2025 se radicó en legal y debida forma** el proyecto para el predio ubicado en la **Carrera 49 #72-127** en el barrio **Lagos del Cacique**.
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 a los vecinos colindantes** del predio objeto de la solicitud de licencia el día **10 de septiembre de 2025** mediante correo certificado; Adicionalmente, se comunica mediante periódico de amplia circulación el día **13 de septiembre de 2025** según Edición N° 23905 del periódico **EL FRENTE**. Lo anterior, para que se hagan parte del proceso y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales **ninguno se hace parte**.
5. 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 esta el día **13 de agosto de 2025**.
6. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó **acta de observaciones y correcciones** el día **07 de octubre de 2025** con un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **21 de noviembre de 2025**.
7. 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.
8. Que, una vez aprobado el proyecto, se emite **viabilidad** el día **01 de diciembre de 2025**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **16 de enero de 2026**, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día **29 de diciembre de 2025**.



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

RESOLUCIÓN N° 26-0002 del 05 de enero de 2026

9. 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.
10. 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 causen a terceros en desarrollo de esta. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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:** Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de DOS (2) niveles, localizado en el municipio de BUCARAMANGA clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica ALTA, el sistema estructural corresponde a un sistema de pórticos en concreto con capacidad especial de disipación de energía DES. La placa de entrepiso corresponde a una placa aligerada en una dirección. La cubierta corresponde a una cubierta liviana. El sistema de cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los materiales empleados son f'c de 28 Mpa, acero de refuerzo con fy de 420 Mpa. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es BAJO. Se anexan planos estructurales y memoria de cálculo de la intervención propuesta.

➤ **ANTECEDENTES:**

- Se anexa a la presente solicitud Plano de urbanización aprobada correspondiente a las Cuatro Etapas del conjunto residencial "Quintas del Cacique" denominadas allí como CONJUNTO 1 - CONJUNTO 2 - CONJUNTO 3 - CONJUNTO 4, aprobado el día 10/04/1989 por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana (DAP).
- El conjunto cuenta con planos aprobados y licencia de construcción N° DC 2020_89 con registro número 2227 del 19 de octubre de 1989, emitida el día 24 de octubre de 1989 con vigencia hasta el día 24 de octubre de 1990, emitida por parte del Departamento Administrativo de Planeación (DAP), en donde se aprueba la construcción del CONJUNTO 2 conformado por cuarenta y cinco (45) unidades de vivienda.
- Se anexa N° 1184 del 23/03/1990 Notaría Cuarta (4ª) de Bucaramanga correspondiente al SECTOR A y Escritura N° 1183 del 23/03/1990 Notaría Cuarta (4ª) de Bucaramanga correspondiente al SECTOR B, que conforman el CONJUNTO DOS (2) de la Urbanización "LAS QUINTAS DEL CACIQUE CONJUNTO 2".
- Se anexa Escritura N° 0969 del 28/03/2011 de la Notaría Primera (1ª) de Bucaramanga correspondiente a la reforma del reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO DOS (2) UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE PH, en donde se integran ambos sectores (SECTOR A - SECTOR B) que conforma en su totalidad el conjunto residencial.
- Se anexa Certificado de existencia y representación legal ante el INVISBU N° 501 del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga INVISBU en donde la señora Luz Marina Leon Alarcón identificada con cédula de ciudadanía N° 63.287.328 se presenta como administradora y por ende representante legal de dicha copropiedad.



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

RESOLUCIÓN N° 26-0002 del 05 de enero de 2026

- Se anexa ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA del 21 de marzo de 2025 en la cual se aprueba con el coeficiente necesario el proyecto radicado objeto de la presente solicitud.
 - Concepto de norma urbana N° 25-0142NU del 27/06/2025 expedido por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez.
 - 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.
14. 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.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN** para destinación a uso de **Vivienda**, en el predio localizado en la **Carrera 49 #72-127** en el barrio **Lagos del Cacique** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-04-00-00-0522-0801-8-00-00-0000** (matriz) y folios de matrícula inmobiliaria **300-167106 (Sector A)** y **300-167105 (Sector B)** que conforman el **CONJUNTO 2** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE CONJUNTO 2 PROPIEDAD HORIZONTAL** con la señora **Luz Marina Leon Alarcón** como representante legal, 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 corresponden a: Se aprueba licencia de construcción en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN** para uso residencial, en un globo de terreno conformado por los predios correspondientes a los folios 300-167106 (Sector A) y 300-167105 (Sector B) con un área de 8.800,00 m² (Sector A) según Escritura N° 1184 del 23/03/1990 Notaría Cuarta (4ª) de Bucaramanga, y un área de 6.630,00 m² (Sector B) según Escritura N° 1183 del 23/03/1990 Notaría Cuarta (4ª) de Bucaramanga, para un área total del globo de 15.430,00 m² en donde se desarrolla la **UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE CONJUNTO 2 (PH)**. El conjunto cuenta con planos aprobados y licencia de construcción N° DC 2020_89 con registro número 2227 del 19 de octubre de 1989, emitida el día 24 de octubre de 1989 con vigencia hasta el día 24 de octubre de 1990, emitida por parte del Departamento Administrativo de Planeación (DAP), en donde se aprueba la construcción del **CONJUNTO 2** conformado por cuarenta y cinco (45) unidades de vivienda así **SECTOR A: Veinticuatro (24) unidades de vivienda; SECTOR B: Veintiún (21) unidades de vivienda.** Se anexa ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA del del 21 de marzo de 2025 en la cual se aprueba con el coeficiente necesario el proyecto radicado objeto de la presente solicitud. En la presente solicitud de licencia se genera la intervención de zonas comunes correspondiente a la proyección del salón social y área de gimnasio del conjunto. Área total modificada de 90,00 m². Área total ampliada de 142,30 m². Área total intervenida de 232,30 m². Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de dos (2) pisos de altura correspondiente a zonas comunes (salón social y gimnasio) de la UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE CONJUNTO 2 (PH), con un área total construida de 142,30 m².** No se modifican unidades anteriormente aprobadas, así como áreas privadas manteniéndose así: Cuarenta y cinco (45) unidades de vivienda. Teniendo en cuenta la intervención mencionada, el área total construida del **CONJUNTO 2** correspondería a 6.907,02 m². Lo demás aprobado en la licencia anterior queda inmodificable. Se aprueba según lo establecido en el concepto de norma urbana N° 25-0142NU del 27/06/2025 expedido por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Respetar parámetro normativo aprobado en área de intervención. Se aplican los índices sobre el globo total del **CONJUNTO 2** (15.430,00 m²) quedando de la siguiente manera: Índice de ocupación (I.O):0,44; Índice de construcción (I.C):0,44. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Se



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

RESOLUCIÓN N° 26-0002 del 05 de enero de 2026

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. 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. **Consideraciones estructurales:** Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de DOS (2) niveles, localizado en el municipio de BUCARAMANGA clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica ALTA, el sistema estructural corresponde a un sistema de pórticos en concreto con capacidad especial de disipación de energía DES. La placa de entrepiso corresponde a una placa aligerada en una dirección. La cubierta corresponde a una cubierta liviana. El sistema de cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los materiales empleados son f'c de 28 Mpa, acero de refuerzo con fy de 420 Mpa. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es BAJO. Se anexan planos estructurales y memoria de cálculo de la intervención propuesta. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). **Coordenadas:** Punto 1: N: 1277316.31; E: 1107835.36. **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:

- 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. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
- 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 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.
- g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público



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

RESOLUCIÓN N° 26-0002 del 05 de enero de 2026

- conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - j. 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.
 - k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - m. 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.
 - n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

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 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 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:

- a. Al Arquitecto **Francisco de Jesús Escalante Acosta** con matrícula profesional **08700-69136**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil **Oscar Manuel Padilla García** con matrícula profesional **68202-119462**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Arquitecto **Francisco de Jesús Escalante Acosta** con matrícula profesional **08700-69136**, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero civil **Oscar Manuel Padilla García** con matrícula profesional **68202-119462**, como responsable legalmente de los diseños de elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.
- e. Al Ingeniero civil **Oscar Manuel Padilla García** con matrícula profesional **68202-119462**, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

ARTÍCULO 6°. La licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN** 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 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.



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

RESOLUCIÓN N° 26-0002 del 05 de enero de 2026

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 05 de enero de 2026.

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



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

CERTIFICACIÓN EJECUTORIA


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

La resolución No. **26-0002 del 05 de enero de 2026** por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN** para destinación a uso de **Vivienda**, bajo radicado N° **68001-2-25-0235** en el predio localizado en la **Carrera 49 #72-127** en el barrio **Lagos del Cacique** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-04-00-00-0522-0801-8-00-00-0000** (matriz) y folios de matrícula inmobiliaria **300-167106 (Sector A)** y **300-167105 (Sector B)** que conforman el **CONJUNTO 2**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Luz Marina Leon Alarcón** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.287.328** actuando en calidad de representante legal de la copropiedad (según certificado de existencia y representación legal N° 501 del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga INVISBU) de la **UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE CONJUNTO 2 PROPIEDAD HORIZONTAL** con NIT° **804.000.271** como propietarios.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **24 de diciembre 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: 27 de enero de 2026.

HASTA: 27 de enero de 2028.


Arq. René Garnica Castillo (P)
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en provisionalidad
MF



Handwritten scribbles and marks, possibly including the number '10' and some illegible characters.

Handwritten scribbles and marks, possibly including the number '10' and some illegible characters.