



**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. 25-0507 del **13 de noviembre de 2025**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

**LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Modalidad: RELOTEO**  
**N° 68001-2-25-0350**

Fecha de radicación: 19 de septiembre de 2025

**1. INFORMACIÓN DEL PREDIO**

PROPIETARIO(s): JUAN CARLOS BELTRAN MERCHAN, FABIO SUAREZ CASTAÑEDA  
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-06-0509-0002-000  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-442968  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CARRERA 18 # 22N - 23  
BARRIO: OLAS ALTAS  
ÁREA DEL PREDIO: 11.082,17 m<sup>2</sup>

**2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO**

ZONA NORMATIVA: 11 SECTOR: 6 SUBSECTOR: 6-A  
AREA DE ACTIVIDAD: I Industria  
USO PREDIAL: Vivienda  
TRATAMIENTO: TD Desarrollo  
I.O.: N.A I.C.: N.A VIS: No VIS BIC: No BIC  
UNIDADES APROBADAS: Dos (2) lotes

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

Licencia de Subdivisión en la modalidad de Reloteo para un lote de terreno con área de 11.082,17 m<sup>2</sup> según certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria Nro. 300-442968. Los linderos son tomados de la escritura No. 1118 del 30 de julio de 2020 de la notaria sexta de Bucaramanga la cual es una escritura de englobe, quedando los lotes resultantes de la siguiente manera:

LOTE 1 SALDO: 7.399,45 m<sup>2</sup>  
LOTE 2: 3.682,72 m<sup>2</sup>

NOTA: Se aprueba teniendo en cuenta oficio No. 202530176755 del 11 de noviembre de 2025 expedido por la gerencia de operaciones del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga – AMB en el que se indica que se requiere la subdivisión para ejecutar obras de utilidad pública.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 25-0507, expedida el 13 de noviembre de 2025 que concede la licencia de SUBDIVISIÓN en la modalidad de RELOTEO. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

**3. RESPONSABLES TECNICOS**

ARQUITECTO: Luis Eduardo Gomez Ogliastri Matrícula A68012001-91240338

**4. VIGENCIA DE LA LICENCIA:** Hasta el 19 de noviembre de 2026

Se expide en Bucaramanga el 19 de noviembre de 2025.

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

## 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.
1. 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.
2. La presente Licencia de subdivisión no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.
3. Las subdivisiones en suelo urbano se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.
4. La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes..
5. La licencia de SUBDIVISIÓN en la modalidad de RELOTEO tendrá una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, 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. La demarcación de los linderos debe efectuarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia.





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

**RESOLUCION N° 25-0507 del 13 de noviembre de 2025**

**Por la cual se concede una licencia de SUBDIVISIÓN en la modalidad de RELOTEO**

**Radicación No. 68001-2-25-0350**

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 **JUAN CARLOS BELTRAN MERCHAN** con cédula(s) de ciudadanía N°. **91.227.698** y **FABIO SUAREZ CASTAÑEDA** identificado con cedula de ciudadanía No. **91.217.263** en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CARRERA 18 # 22N – 23** barrio **OLAS ALTAS** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-06-0509-0002-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-442968** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **11.082,17 m²**, ha(n) solicitado licencia de **SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **RELOTEO**.
2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior, ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por 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, dándosele el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de subdivisión.
3. 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.
4. 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.
5. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría.
6. Que la licencia de subdivisión debe realizarse de acuerdo con los planos aprobados, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
  - La licencia de subdivisión no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados. Los predios resultantes del loteo deben contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales
  - La licencia de subdivisión no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.
  - Las subdivisiones en suelo urbano se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o loteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.
  - La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes.
  - La demarcación de los linderos debe efectuarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia.
7. 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 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.
8. Que se aprueba teniendo en cuenta oficio No, 202530176755 del 11 de noviembre de 2025 expedido por la gerencia de operaciones del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga – AMB en el que se indica que se requiere la subdivisión para ejecutar obras de utilidad pública de acuerdo a lo establecido en Decreto 1077 de 2015.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.** Conceder licencia de **SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **RELOTEO**, en el predio localizado en la **CARRERA 18 # 22N – 23** barrio **OLAS ALTAS**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-**





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

**RESOLUCION N° 25-0507 del 13 de noviembre de 2025**

01-06-0509-0002-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-442968 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **JUAN CARLOS BELTRAN MERCHAN, FABIO SUAREZ CASTAÑEDA** 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.** La subdivisión autorizada en la presente resolución se describen así: **Licencia de Subdivisión en la modalidad de Reloteo para un lote de terreno con área de 11.082,17 m<sup>2</sup> según certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria Nro. 300-442968. Los linderos son tomados de la escritura No. 1118 del 30 de julio de 2020 de la notaria sexta de Bucaramanga la cual es una escritura de englobe, quedando los lotes resultantes de la siguiente manera:**

**LOTE 1 SALDO: 7.399,45 m<sup>2</sup>**

**LOTE 2: 3.682,72 m<sup>2</sup>.**

**NOTA:** Se aprueba teniendo en cuenta oficio No. 202530176755 del 11 de noviembre de 2025 expedido por la gerencia de operaciones del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga – AMB en el que se indica que se requiere la subdivisión para ejecutar obras de utilidad pública de acuerdo a lo establecido en Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 2°.** Los planos que contienen la distribución de la subdivisión han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

**ARTICULO 3°.** Reconocer al profesional responsable de los estudios y documentos presentados, quien, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declara que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, al Arquitecto Luis Eduardo Gomez Ogliastrí, con matrícula profesional A68012001-91240338, como responsable legalmente de los diseños contenidos en los planos de la subdivisión.

**ARTÍCULO 4°.** La licencia de SUBDIVISIÓN en la modalidad de RELOTEO tendrá una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTÍCULO 5°.** Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.


**ARTÍCULO 6°.** Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 7°.** Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 13 de noviembre de 2025

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



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

***CERTIFICACION EJECUTORIA***

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

La resolución No. 25-0507 del **13 de noviembre de 2025**, por la cual se concede una licencia de **SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **RELOTEO**, según radicación N° **68001-2-25-0350**, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 18 # 22N - 23 OLAS ALTAS** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **68001-01-06-0509-0002-000**, matrícula inmobiliaria **300-442968** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **JUAN CARLOS BELTRAN MERCHAN**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **19 de noviembre 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: 19 de noviembre de 2025**

**HASTA: 19 de noviembre de 2026**

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

