



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. 26-0123 del 3 de marzo de 2026, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-2-25-0416

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): ALDIA SAS
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-01-0000-0152-0001/0002/0003/0004/0005/0006/0007/0008/0028/0029-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-45652, 300-83746, 300-53830, 300-53829, 300-91599, 300-53019, 300-5044, 300-31176, 300-35878, 300-14734
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 13 #43-03/05/17/19, Carrera 14 #43-06, Calle 43 #13-02/26/36/42
BARRIO: GARCIA ROVIRA
ÁREA DEL PREDIO: 2.608,51 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 15.205,88 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 15.021,82 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Un (1) sótano, un (1) semisótano, diecinueve (19) pisos y terraza
NORMA URBANÍSTICA: 22-0045NU del 18 de marzo de 2022
ZONA NORMATIVA: 8 **SECTOR:** 6 **SUBSECTOR:** 6-C
ÁREA DE ACTIVIDAD: C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor
USO PREDIAL: Vivienda de Interés Social VIS **ESTRATO:** 3
TRATAMIENTO: TRA-3 Renovación Reactivación del sector urbano especial
I.O.: 0,36 **I.C.:** 3,34 **VIS:** VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda de interés social – VIS
PARQUEADEROS: Sesenta y seis (66) cupos para vehículo residente, veinticinco (25) cupos para vehículo visitante de los cuales dos (2) son para discapacitados, Sesenta y seis (66) cupos para motos y veinticinco (25) cupos para bicicleta.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba Modificación de Licencia Vigente en diferentes predios con sumatoria de área de 2.608,51 m². Las modificaciones aprobadas consisten en ajuste de sótano, semisótano y primer piso en cuanto a distribución de parqueaderos de vehículos, motos y bicicletas, en sótano se expande un área de parqueaderos bajo el aislamiento frontal por altura, en pisos segundo a terraza se modifica un área de buitrón para redes en cada piso, área total de modificación: 1.971,50 m². El área total construida del proyecto se ajusta de 15.205,88 m² a 15.021,82 m². El proyecto queda finalmente aprobado de la siguiente manera: Una edificación de un (1) sótano, un (1) semisótano, diecinueve (19) pisos y terraza, se mantienen las ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda VIS, se mantiene el área para equipamiento comunal privado quedando en 1.647,65 m², el proyecto cumple con índice de construcción y de ocupación, se mantiene el perfil vial aprobado en licencia anterior, se mantienen la cantidad de cupos de parqueo anteriormente aprobados para vehículo residente, vehículo visitante, motos y bicicletas. Se aprueba teniendo en cuenta licencia de construcción No. 68001-2-23-0183 del 19 de diciembre de 2023 expedido por la curaduría No. 2 de Bucaramanga. Lo demás aprobado en licencia anterior queda inmodificable. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Ver cuadro de áreas en planos. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Consideraciones estructurales: Consiste en modificar la estructura de acuerdo a los cambios en las dimensiones del lote a construir y cambios en arquitectura. Se mantienen los mismos sistemas estructurales aprobados en la licencia original. El proyecto consta de una edificación de diez y nueve (19) pisos, terraza, 1 sótano y 1 semisótano, pertenece al grupo de uso 1 (residencial), diseñado en sistema estructural de muros de concreto reforzado con capacidad de disipación de energía DES con placas de entrepiso y de cubierta en concreto macizo. 2 edificaciones en sistema estructural de porticos reforzado con uso parqueaderos y zonas comunes que pertenecen al mismo proyecto por lo cual también son de grupo de uso 1. El proyecto se encuentra localizado en zona urbana del municipio de Bucaramanga clasificado según el reglamento NSR-10 en zona de amenaza sísmica alta. Presenta 3 espacios identificados en la arquitectura para instrumentación sísmica. El proyecto presenta revisión estructural independiente. Se presentan planos estructurales, memorias de cálculo, memorias de revisión independiente actualizadas de las unidades constructivas que tuvieron modificaciones en el proyecto, en este caso las unidades diseñadas en porticos de concreto. CÓORDENADAS X: 4986028,358 – Y: 2344146,367


Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0123, expedida el 3 de marzo de 2026 que concede MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO:	Romulo Humberto Moros Otero	Matrícula	00000-13259
INGENIERO CALCULISTA:	Juan Jacobo Pinilla Rodriguez	Matrícula	25202-142095
RESPONSABLE OBRA:	Juan Carlos Ardila Serrano	Matrícula	68202-06852
GEOTECNISTA:	Jaime Suarez Diaz	Matrícula	25000-15439
REVISOR INDEPENDIENTE:	Carlos Alberto Pinilla Rodriguez	Matrícula	25202-77245
DIS. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:	Juan Jacobo Pinilla Rodriguez	Matrícula	25202-142095

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: La modificación a licencia vigente no afecta la vigencia de la licencia inicial por lo que su vigencia será la misma, esto es hasta el 19 de diciembre de 2026

Se expide en Bucaramanga el 17 de abril de 2026.


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

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 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° 26-0123 del 03 de marzo de 2026

Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

Radicacion No. 68001-2-25-0416

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 **BBVA ASSET MANAGEMENT SA Sociedad Fiduciaria con NIT 860.048.608-5 como vocera y administradora del Patrimonio Autonomo denominado Fideicomiso Parqueo Living 43 con NIT 830.052.998-9**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CARRERA 13 #43-03/05/17/19, CARRERA 14 # 43 – 06, CALLE 43 # 13 – 02/26/36/42** barrio **GARCIA ROVIRA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-01-0000-0152-0001/0002/0003/0004/0005/0006/0007/0008/0028/0029-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-14734, 300-45652, 300-83746, 300-53830, 300-53829, 300-91599, 300-53019, 300-5044, 300-31176, 300-35878** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **2.608,51 m²**, ha(n) solicitado **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda de Interes Social – VIS**.
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 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 11 de diciembre de 2025, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
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.
5. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
6. Que 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.
7. Que el proyecto se radica el día 28 de octubre de 2025 y queda en legal y debida forma el día 3 de diciembre de 2025.
8. Que se emite viabilidad de licencia el día 20 de febrero de 2026 y allegan pagos completos correspondientes a expensas el día 26 de febrero de 2026.
9. 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° 26-0123 del 03 de marzo de 2026

10. 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.
11. 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.
12. 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: Consiste en modificar la estructura de acuerdo a los cambios en las dimensiones del lote a construir y cambios en arquitectura. Se mantienen los mismos sistemas estructurales aprobados en la licencia original. El proyecto consta de una edificación de diez y nueve (19) pisos, terraza, 1 sótano y 1 semisótano, pertenece al grupo de uso 1 (residencial), diseñado en sistema estructural de muros de concreto reforzado con capacidad de disipación de energía DES con placas de entrepiso y de cubierta en concreto macizo. 2 edificaciones en sistema estructural de porticos reforzado con uso parqueaderos y zonas comunes que pertenecen al mismo proyecto por lo cual también son de grupo de uso 1. El proyecto se encuentra localizado en zona urbana del municipio de Bucaramanga clasificado según el reglamento NSR-10 en zona de amenaza sísmica alta. Presenta 3 espacios identificados en la arquitectura para instrumentación sísmica. El proyecto presenta revisión estructural independiente. Se presentan planos estructurales, memorias de cálculo, memorias de revisión independiente actualizadas de las unidades constructivas que tuvieron modificaciones en el proyecto, en este caso las unidades diseñadas en porticos de concreto.
 - Para las obras que no requirieran 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 sísmo 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.
13. 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.
14. Que el proyecto objeto de aprobación requiere revisión independiente y se da aplicabilidad a lo consignado en la LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación. 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 Sísmo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. ---A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda.

RESUELVE:



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 26-0123 del 03 de marzo de 2026

ARTÍCULO 1°. Conceder de **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación Vivienda VIS, en el predio localizado en la **CARRERA 13 #43-03/05/17/19, CARRERA 14 #43-06, CALLE 43 #13-02/26/36/42** barrio **GARCIA ROVIRA**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral 68001-01-01-0000-0152-0001/0002/0003/0004/0005/0006/0007/0008/0028/0029-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-45652,300-83746,300-53830,300-53829,300-91599,300-53019,300-5044,300-31176,300-35878,300-14734 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **BBVA ASSET MANAGEMENT SA Sociedad Fiduciaria**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **Se aprueba Modificación de Licencia Vigente en diferentes predios con sumatoria de área de 2.608,51 m². Las modificaciones aprobadas consisten en ajuste de sótano, semisótano y primer piso en cuanto a distribución de parqueaderos de vehículos, motos y bicicletas, en sótano se expande un área de parqueaderos bajo el aislamiento frontal por altura, en pisos segundo a terraza se modifica un área de buitrón para redes en cada piso, área total de modificación: 1.971,50 m². El área total construida del proyecto se ajusta de 15.205,88 m² a 15.021,82 m². El proyecto queda finalmente aprobado de la siguiente manera: Una edificación de un (1) sótano, un (1) semisótano, diecinueve (19) pisos y terraza, se mantienen las ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda VIS, se mantiene el área para equipamiento comunal privado quedando en 1.647,65 m², el proyecto cumple con índice de construcción y de ocupación, se mantiene el perfil vial aprobado en licencia anterior, se mantienen la cantidad de cupos de parqueo anteriormente aprobados para vehículo residente, vehículo visitante, motos y bicicletas. Se aprueba teniendo en cuenta licencia de construcción No. 68001-2-23-0183 del 19 de diciembre de 2023 expedido por la curaduría No. 2 de Bucaramanga. Lo demás aprobado en licencia anterior queda inmodificable. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Ver cuadro de áreas en planos. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Consideraciones estructurales: Consiste en modificar la estructura de acuerdo a los cambios en las dimensiones del lote a construir y cambios en arquitectura. Se mantienen los mismos sistemas estructurales aprobados en la licencia original. El proyecto consta de una edificación de diez y nueve (19) pisos, terraza, 1 sótano y 1 semisótano, pertenece al grupo de uso 1 (residencial), diseñado en sistema estructural de muros de concreto reforzado con capacidad de disipación de energía DES con placas de entrepiso y de cubierta en concreto macizo. 2 edificaciones en sistema estructural de porticos reforzado con uso parqueaderos y zonas comunes que pertenecen al mismo proyecto por lo cual también son de grupo de uso 1. El proyecto se encuentra localizado en zona urbana del municipio de Bucaramanga clasificado según el reglamento NSR-10 en zona de amenaza sísmica alta. Presenta 3 espacios identificados en la arquitectura para instrumentación sísmica. El proyecto presenta revisión estructural independiente. Se presentan planos estructurales, memorias de cálculo, memorias de revisión independiente actualizadas de las unidades constructivas que tuvieron modificaciones en el proyecto, en este caso las unidades diseñadas en porticos de concreto. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. Carlos Alberto Pinilla Rodríguez con Matrícula Profesional N° 25202-77245 el cual presenta memorial de revisión; OBSERVACIONES: LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación. 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. ---A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. COORDENADAS X: 4986028,358 – Y: 2344146,367. 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:



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

RESOLUCION N° 26-0123 del 03 de marzo de 2026

- 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. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- h. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 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 Romulo Humberto Moros Otero, con matrícula profesional 00000-13259, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Juan Jacobo Pinilla Rodríguez, con matrícula profesional 25202-142095, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero civil Juan Jacobo Pinilla Rodríguez, con matrícula profesional 25202-142095, como responsable legalmente de los diseños de los elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.
- d. Al Ingeniero civil Carlos Alberto Pinilla Rodríguez, con matrícula profesional 25202-77245, como responsable legalmente de la revisión independiente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- e. Al Ingeniero Juan Carlos Ardila Serrano, con matrícula profesional 68202-06852, como responsable legalmente de la obra.
- f. Al Ingeniero geotecnista Jaime Suarez Diaz, con matrícula profesional 25000-15439, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.



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

RESOLUCION N° 26-0123 del 03 de marzo de 2026

ARTÍCULO 6°. La MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE no modifica la vigencia de la licencia inicialmente otorgada siendo esta hasta el 19 DE DICIEMBRE DE 2026, 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.

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.

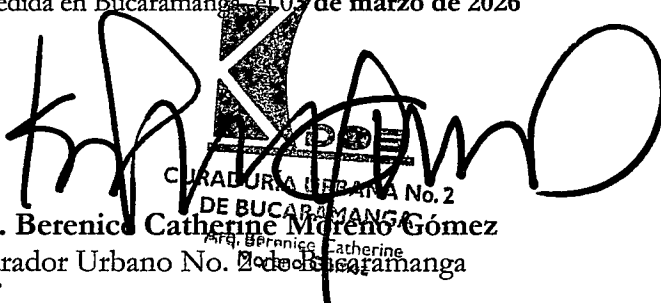
ARTÍCULO 9°. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

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 03 de marzo de 2026


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

Omigod



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. 26-0123 del 03 de marzo de 2026, por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, según radicación N° 68001-2-25-0416, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 13 #43-03/05/17/19, CARRERA 14 #43-06, CALLE 43 #13-02/26/36/42 GARCIA ROVIRA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial 68001-01-01-0000-0152-0001/0002/0003/0004/0005/0006/0007/0008/0028/0029-000, matrícula inmobiliaria 300-45652, 300-83746, 300-53830, 300-53829, 300-91599, 300-53019, 300-5044, 300-31176, 300-35878, 300-14734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **ALDIA SAS.** .

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día , 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: 17 de abril de 2026

HASTA: 19 de diciembre de 2026


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

11/11/11