



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. **26-0037 del 23 de enero de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-2-25-0441

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(S):	FIDEICOMISO QUEBRADA SECA
NÚMERO PREDIAL:	68001-01-02-0001-0002-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-280366
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	AVENIDA QUEBRADA SECA CARRERA 30
BARRIO:	LA AURORA
ÁREA DEL PREDIO:	1.817,90 m ²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	25.771,69 m ²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	25.771,69 m ²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Tres (3) sótanos, un (1) semisótano y veintitres (23) pisos		
NORMA URBANÍSTICA:	21-0197		
ZONA NORMATIVA: 2	SECTOR: 2	SUBSECTOR: 2-B	
ÁREA DE ACTIVIDAD:	C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor		
USO PREDIAL:	Vivienda, Comercio y Servicio	ESTRATO: 4	
TRATAMIENTO:	TC-1 Consolidación Urbana		
I.O.: 0,47	I.C.: 3,00	VIS: No VIS	BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS:	Ciento sesenta (160) unidades de vivienda, once (11) locales comerciales con códigos de uso 1 y 2 a escala Local (A) y Local.		
PARQUEADEROS:	160 parqueaderos para vehículo residente, 27 parqueaderos para vehículo visitante, 9 parqueaderos para comercio, 29 parqueaderos para bicicleta y 29 para motos.		

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba Modificación de Licencia Vigente en un predio esquinero de área 1.817,90 m² para uso vivienda, comercio y/o servicios. La modificación consiste en ajustes de diseño interno en cuanto a escaleras en primer piso, segundo piso y sótanos, en planta libre se modifica el diseño del local comercial anteriormente aprobado, se genera un nuevo local comercial en piso bajo, se ajustan los baños de los locales para que se cumpla con las medidas mínimas para personas con discapacidad, en sótanos se aprueba ampliación bajo el área de retroceso adicional por altura con destinación a depósitos y cuartos técnicos del proyecto en general. Se ajusta a nivel estructural el diseño en general. Lo demás aprobado anterior queda inmodificable, no se aumentan pisos, niveles ni unidades de vivienda, se genera un nuevo local comercial (ver códigos de uso en planos arquitectónicos). Área total modificada: 25.414,63 m². Área total ampliada: 357,01 m². El proyecto queda finalmente con un área total construida de 25.771,69 m². Se aprueba monta coches para dar acceso al segundo piso de parqueaderos mediante oficio No. 189-2021 de la dirección de tránsito de Bucaramanga. El proyecto cumple con el título K de la NSR-10 en el artículo K.3.6-1 referente a la exigencia distancia mínima requerida hasta la salida. Se da cumplimiento al artículo 358 del acuerdo municipal 011 de 2014 referente a la exigencia de cupos de parqueo por uso y el artículo 323 del acuerdo 011 de 2014 que hace referencia al Equipamiento comunal privado (anteriormente llamada cesión tipo B). Se hace énfasis en la disposición de una planta libre con área de 1.150,42 m² destinada a espacio público al interior del proyecto que conecta la Avenida Quebrada Seca con la carrera 29 con el fin de compensar el área para usar en altura dando cumplimiento a lo establecido en Artículo 315^o del acuerdo 011 de 2014 en sus numerales 1 y 3 en el que se refiere a Bonificaciones por las cuales se permite el incremento en edificabilidad. Se da cumplimiento a los artículos 312, 313 y 314 del acuerdo 011 de 2014 referentes al cálculo de índice de construcción y las áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción para de esta manera obtener el área máxima que puede ser construida, adicional, según las condiciones específicas del proyecto, el área de construcción podrá estar por encima del índice de construcción a causa de las bonificaciones que autorice la norma. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana 21-0197 expedida por la curaduría urbana N2 de Bucaramanga y GDT: 5023-2021 de la secretaría de planeación municipal con respecto al perfil vial oficial para el predio. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. El proyecto cuenta con Licencia inicial No. 68001-2-21-0425 en modalidad obra nueva expedida el 29 de abril de 2022 con vigencia hasta el 28 de abril de 2024, cuenta con ajuste de cotas No. 23-0009AC expedido el 28 de agosto de 2023, cuenta con con prórroga de licencia No. 24-0004 PR expedida el 26 de abril de 2024 con vigencia hasta el 26 de abril de 2025 y con segunda prórroga de licencia 25-0004 PR expedida el 25 de abril de 2025 con vigencia hasta el 25 de abril de 2026. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. Cesar Augusto Tarazona Cely con Matrícula Profesional N° 68202-163475 el cual presenta memorial de revisión; CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Construcción de una edificación de 4 sótanos, 1 nivel comercial y 23 pisos de uso residencial. Localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural DUAL con disipación especial de energía DES en concreto reforzado. Las placas de entrepiso y de cubierta son en concreto aligeradas de 50cm de espesor. La edificación pertenece al grupo de uso 1. La edificación tiene sistema de placa de cimentación. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Pc de 35 Mpa para estructura (columnas, muros, vigas), Pc de 28 Mpa únicamente para cimentación y rampas, Pc de 21 Mpa únicamente para elementos arquitectónicos y elementos no estructurales, el acero de refuerzo será de fy de 420 Mpa.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0037, expedida el 23 de enero de 2026 que concede MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Santiago Vellojin Bautista	Matrícula	A30652021-1098811173
INGENIERO CALCULISTA:	Alexis Vega Arguello	Matrícula	68202-74324
RESPONSABLE OBRA:	Santiago Vellojin Bautista	Matrícula	A30652021-1098811173
GEOTECNISTA:	Carlos Andres Buenahora Ballesteros	Matrícula	68202-120243
REV. INDEPENDIENTE:	Cesar Augusto Tarazona Cely	Matrícula	68202-163475

4. VIGENCIA: La modificación de licencia vigente no modifica ni amplía la vigencia inicialmente aprobada siendo esta Hasta el 25 de abril de 2026

Se expide en Bucaramanga el 17 de febrero de 2026.

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
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.
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° 26-0037 del 23 de enero de 2026

Por la cual se concede MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

Radicacion No. 68001-2-25-0441

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 **Gloria Isabel Franco Lopez** con cedula de ciudadanía No. **37.741.811** en calidad de representante legal de **Alianza Fiduciaria SA** con NIT **860.531.315-3** vocera y **administradora del Fideicomiso de administracion denominado Fideicomiso Quebrada Seca** con NIT **830.053.812-2** y **Coral Constructores SAS** con NIT **900.131.565-6** representada legalmente por **Judith Vargas Zarate** con cedula de ciudadanía No. **63.346.954** en calidad de **Fideicomitente Beneficiario del patrimonio autonomo denominado Fideicomiso Quebrada Seca**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **AVENIDA QUEBRADA SECA CARRERA 30** barrio **LA AURORA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0001-0002-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-280366** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **1.817,90 m²**, ha(n) solicitado **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda, Comercio y Servicio**.
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, 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 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.
8. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017.



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

RESOLUCION N° 26-0037 del 23 de enero de 2026

9. 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.
10. 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:** Construcción de una edificación de 4 sótanos, 1 nivel comercial y 23 pisos de uso residencial. Localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural DUAL con disipación especial de energía DES en concreto reforzado. Las placas de entrepiso y de cubierta son en concreto aligeradas de 50cm de espesor. La edificación pertenece al grupo de uso 1. La edificación tiene sistema de placa de cimentación. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Fc de 35 Mpa para estructura (columnas, muros, vigas), Fc de 28 Mpa únicamente para cimentación y rampas, Fc de 21 Mpa únicamente para elementos arquitectónicos y elementos no estructurales, el acero de refuerzo será de Fy de 420 Mpa.
 - Antecedentes de licencias: Licencia inicial No. 68001-2-21-0425 en modalidad obra nueva expedida el 29 de abril de 2022 con vigencia hasta el 28 de abril de 2024, cuenta con ajuste de cotas No. 23-0009AC expedido el 28 de agosto de 2023, cuenta con con prórroga de licencia No. 24-0004 PR expedida el 26 de abril de 2024 con vigencia hasta el 26 de abril de 2025 y con segunda prórroga de licencia 25-0004 PR expedida el 25 de abril de 2025 con vigencia hasta el 25 de abril de 2026.
 - Para las obras que no requirieron supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.
 - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
 - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
 - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
 - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
 - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
11. 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.
12. 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 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.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. Conceder **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda, Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **AVENIDA QUEBRADA-SECA CARRERA 30** barrio **LA AURORA**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-02-0001-0002-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-280366** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **FIDEICOMISO QUEBRADA-**



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

RESOLUCION N° 26-0037 del 23 de enero de 2026

SECA, 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 un predio esquinero de área 1.817,90 m² para uso vivienda, comercio y/o servicios.** La modificación consiste en ajustes de diseño interno en cuanto a escaleras en primer piso, segundo piso y sótanos, en planta libre se modifica el diseño del local comercial anteriormente aprobado, se genera un nuevo local comercial en piso bajo, se ajustan los baños de los locales para que se cumpla con las medidas mínimas para personas con discapacidad, en sótanos se aprueba ampliación bajo el área de retroceso adicional por altura con destinación a depósitos y cuartos técnicos del proyecto en general. Se ajusta a nivel estructural el diseño en general. Lo demás aprobado anterior queda inmodificable, no se aumentan pisos, niveles ni unidades de vivienda, se genera un nuevo local comercial (ver códigos de uso en planos arquitectónicos). Área total modificada: 25.414,63 m². Área total ampliada: 357,01 m². El proyecto queda finalmente con un área total construida de 25.771,69 m². Se aprueba monta coches para dar acceso al segundo piso de parqueaderos mediante oficio No. 189-2021 de la dirección de tránsito de Bucaramanga. El proyecto cumple con el título K de la NSR-10 en el artículo K.3.6-1 referente a la exigencia distancia mínima requerida hasta la salida. Se da cumplimiento al artículo 358 del acuerdo municipal 011 de 2014 referente a la exigencia de cupos de parqueo por uso y el artículo 323 del acuerdo 011 de 2014 que hace referencia al Equipamiento comunal privado (anteriormente Llamada cesión tipo B). Se hace énfasis en la disposición de una planta libre con área de 1.150,42 m² destinada a espacio público al interior del proyecto que conecta la Avenida Quebrada Seca con la carrera 29 con el fin de compensar el área para usar en altura dando cumplimiento a lo establecido en Artículo 315° del acuerdo 011 de 2014 en sus numerales 1 y 3 en el que se refiere a Bonificaciones por las cuales se permite el incremento en edificabilidad. Se da cumplimiento a los artículos 312, 313 y 314 del acuerdo 011 de 2014 referentes al cálculo de índice de construcción y las áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción para de esta manera obtener el área máxima que puede ser construida, adiciona, según las condiciones específicas del proyecto, el área de construcción podrá estar por encima del índice de construcción a causa de las bonificaciones que autorice la norma. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana 21-0197 expedida por la curaduría urbana N2 de Bucaramanga y GDT: 5023-2021 de la secretaria de planeación municipal con respecto al perfil vial oficial para el predio. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. El proyecto cuenta con Licencia inicial No. 68001-2-21-0425 en modalidad obra nueva expedida el 29 de abril de 2022 con vigencia hasta el 28 de abril de 2024, cuenta con ajuste de cotas No. 23-0009AC expedido el 28 de agosto de 2023, cuenta con con prórroga de licencia No. 24-0004 PR expedida el 26 de abril de 2024 con vigencia hasta el 26 de abril de 2025 y con segunda prórroga de licencia 25-0004 PR expedida el 25 de abril de 2025 con vigencia hasta el 25 de abril de 2026. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. Cesar Augusto Tarazona Cely con Matrícula Profesional N° 68202-163475 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. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Construcción de una edificación de 4 sótanos, 1 nivel comercial y 23 pisos de uso residencial. Localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural DUAL con disipación especial de energía DES en concreto reforzado. Las placas de entrepiso y de cubierta son en concreto aligeradas de 50cm de espesor. La edificación pertenece al grupo de uso 1. La edificación tiene sistema de placa de cimentación. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: f_c de 35 Mpa para estructura (columnas, muros, vigas), f_c de 28 Mpa únicamente para cimentación y rampas, f_c de 21 Mpa únicamente para elementos arquitectónicos y elementos no estructurales, el acero de refuerzo será de F_y de 420 Mpa. Estas obras



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

RESOLUCION N° 26-0037 del 23 de enero de 2026

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. 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 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.

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 Santiago Vellojin Bautista, con matrícula profesional A30652021-1098811173, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Alexis Vega Arguello, con matrícula profesional 68202-74324, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.



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

RESOLUCION N° 26-0037 del 23 de enero de 2026

- c. Al Arquitecto Santiago Vellojin Bautista, con matrícula profesional A30652021-1098811173, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero geotecnista Carlos Andres Buenahora Ballesteros, con matrícula profesional 68202-120243, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al ingeniero Cesar Augusto Tarazona Cely, con matrícula profesional 68202-163475, como responsable legalmente de la revisión independiente de los diseños estructurales y de la información contenida en ellos.

ARTÍCULO 6°. La MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE no modifica la vigencia de la licencia inicialmente aprobada siendo esta hasta el 25 de abril de 2026.

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 **23 de enero de 2026**

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

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower right quadrant of the page.



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. **26-0037** del **23 de enero de 2026**, por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, según radicación N° **68001-2-25-0441**, sobre el predio ubicado en la **AVENIDA QUEBRADA-SECA CARRERA 30 LA AURORA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **68001-01-02-0001-0002-000**, matrícula inmobiliaria **300-280366** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **FIDEICOMISO QUEBRADA SECA**.

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 febrero de 2026

HASTA: 25 de abril de 2026


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

Handwritten text, possibly a signature or name, written in blue ink.