

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. 26-0186 del 14 de abril de 2026, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-2-25-0488

Fecha de Radicación: 23/12/2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	URBANIZADORA MARTINEZ ESPARZA SAS
NÚMERO PREDIAL:	68001-01-02-0357-0006-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-233568
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	CARRERA 33 VIA ANTIGUA FLORIDABLANCA
BARRIO:	LA FLORA
ÁREA DEL PREDIO:	8510.00 m ²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	42217.02 m ²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	42217.02 m ²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Nueve (9) sótanos, Treinta y cinco (35) Pisos, piso de Terraza y piso de cuatro de máquinas.		
NORMA URBANÍSTICA:	13-0591NU		
AREA DE ACTIVIDAD:	Dotacional tipo 1		
USO PREDIAL:	Vivienda		ESTRATO: 4
TRATAMIENTO:	Actualización Tipo 1		
I.O.: 0.30	I.C.: 2.5-3.50	VIS: No VIS	BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS:	275 Unidades de Viviendas.		
PARQUEADEROS:	328 Cupos de Parqueaderos		

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE No.68001-2-22-0509 EXPEDIDA POR LA ARQ. BERENICE CATHERINE MORENO GÓMEZ PARA USO DE VIVIENDA Licencia de construcción en modalidad Obra Nueva para uso de Vivienda. Presenta Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-14-0097 del 18 de Febrero de 2016, prorrogada por primera vez el 16 de febrero de 2018 mediante Prorroga N. 68001-2-18-0051, prorrogada por segunda vez el 19 de febrero de 2019 a través de la Segunda Prórroga 25-0279I 2010. Presenta Solicitud de implementación de medidas de mitigación por incidencia de riego eléctrico por parte de la ESSA. bajo el consecutivo 20220330061204 de fecha 20 de septiembre del 2022. Presenta Resolución No. 180398 de 2004 en el cual se expide el reglamento técnico de instalaciones eléctricas. el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El proyecto consiste en la intervención de la etapa 3 - torre 2 desarrollándose de la siguiente manera: área de lote: 8.510.00m², área total construida etapa 3 torre 2: 42.217.02m² desarrollándose Nueve (9) sótanos, Treinta y cinco (35) Pisos, piso de Terraza y piso de cuatro de máquinas. Se aprueban 328 cupos de parqueaderos, 275 unidades de viviendas, Índice de ocupación existente, índice de construcción 2.5-3.50 cumpliendo normativamente. TORRE 2: sótano -9 se rediseña el tanque subterráneo bajo de la rampa vehicular y ajuste de rampa y escalera de emergencia con un área modificada de 144.51m², sótano -8 se modifica rampa y escalera de emergencia con un área modificada de 25.93m², sótano -7 se modifica reubicación de salida de emergencia y rediseño la garita de acceso vehicular, modificación de rampa y escalera de emergencia con un área modificada de 90.29m², sótano -6 reubicación de salida de emergencia a sótano -7, modificación de rampa y escalera de emergencia con un área modificada de 36.34m², sótano -5 al sótano -1: se modifica rampa y escalera de emergencia con un área modificada por piso de 25.93m², piso 1 al piso 17: modificación escalera de emergencia y reubicación depósito/cuarto de aseo/cuarto sísmico con un área modificada por piso de 5.91m², piso 18 al piso 19: modificación escalera de emergencia y reubicación depósito/cuarto de aseo/cuarto sísmico, modificación interna del apto tipo: 01 pasa de señillo a dúplex con un área modificada de 88.60m² por piso, Delo piso 20 al piso 35: modificación escalera de emergencia y reubicación depósito/cuarto de aseo/cuarto sísmico, con un área modificada por piso de 5.91m². Presenta un área de reforzamiento estructural en toda la edificación con un área de 42.217.02m², para su aprobación se presentaron 23 planos arquitectónicos. Presenta plano de localización georreferenciada con coordenadas de magnas sirgas Falso Este: 1106.998.21 Falso Norte 1277.617.13. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Estructuralmente se aprueba la torre 2 y estructura

de rampa, el proyecto se localiza en zona de amenaza sísmica alta, la torre consiste en la en una edificación de 44 niveles (cuarenta y cinco niveles) de los cuales 9 corresponden a parqueaderos y 35 a vivienda, la torre 2 consta de Sistema Dual de muros y pórticos de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es maciza en concreto postensado no adherido de 12 cm de espesor con vigas descolgadas de 50 cm. La cimentación consiste en una losa maciza de 110cm de espesor con vigas de 1.80 de altura. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para columnas Concretos de 49 MPa de desde la cimentación hasta nivel N+20.10, 42MPa desde el nivel N+20.10 hasta el nivel N+79.10, 35 MPa desde el nivel N+79.10 hasta el nivel N+79.10 hasta la cubierta. Vigas y placas de entrepiso 28 MPa, losa de cimentación 35 MPa y acero de refuerzo Fy:420MPa, monotorón no adherido envainado en plástico y recubierto de grasa cable de siete hilos designación ASTM A-416 1/2" DE DIAMETRO, AREA POR TENDON: 0.153 IN SQ (0.99 CM²). RESISTENCIA ULTIMA: 270 KSI (1860 MPa). La estructura de la rampa consta de un sistema estructural de pórticos de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es maciza en concreto de 15 cm de espesor con vigas descolgadas de 50 cm. La cimentación consiste en una losa maciza de 60cm de espesor con vigas de 0.60 de altura. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para columnas Concretos de 21 MPa. Vigas y placas de entrepiso 28 MPa, losa de cimentación 21 MPa y acero de refuerzo Fy:420MPa.

Para las excavaciones se deben seguir los procedimientos constructivos sugeridos en los diseños de las estructuras de contención. Teniendo en cuenta el proceso constructivo de las pantallas ancladas diseñadas para mantener los muros en la colindancia de la construcción durante el proceso de excavación, se requiere autorización de los vecinos colindantes o señalar un proceso constructivo diferente con el fin de salvaguardar las vidas de las personas que ejecutan la obra y de las personas que residen en las construcciones vecinas. El proyecto debe contar con instrumentación sísmica de acuerdo con A.11 del reglamento colombiano de construcción sismorresistente NSR10. Durante su fase de construcción el proyecto debe contar con supervisión independiente de acuerdo con el título I del reglamento colombiano de construcción NSR10. El proyecto presenta revisión independiente y adicionalmente presenta un segundo revisor independiente experto en análisis no lineal. Presenta la siguiente parte técnica para su aprobación: 1 estudio de suelos, 2 memoriales de revisión independiente

TORRE 2: 141 planos estructurales, 2 planos de elementos no estructurales., 5 memorias de cálculo estructural, 1 memoria de elementos no estructurales.

RAMPA.: 20 planos estructurales, 1 planos de elementos no estructurales., 2 memorias de cálculo estructural. 1 memoria de elementos no estructurales.

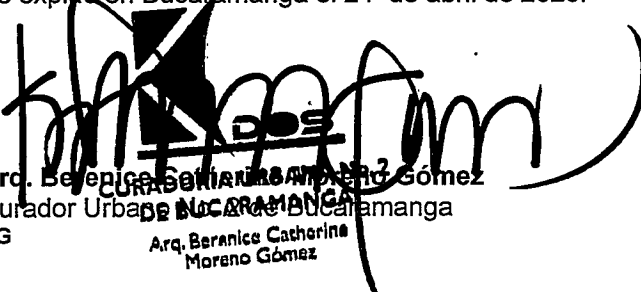
Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0186, expedida el 14 de abril de 2026 que concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Yoryina Gonzalez Chavez	Matrícula	A08412008-1123994356
INGENIERO CALCULISTA:	Harol Fernando Delgado Campos	Matrícula	68202142597
RESPONSABLE OBRA:	Rodolfo tirado Ballesteros	Matrícula	68202-133400
GEOTECNISTA:	Carlos buenahora Ballesteros	Matrícula	68202-1120243
REVISOR INDEPENDIENT:	Wilton Heberto Gonzlez Parra	Matrícula	68202-148100
ELEMENTOS NO ESTRUCT:	Rodolfo tirado Ballesteros	Matrícula	68202-133400

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 07 de Mayo del 2026

Se expide en Bucaramanga el 24 de abril de 2026.



 Arq. Beranica Catherine Moreno Gómez

 Curador Urbano de Bucaramanga

 RG

 Arq. Beranica Catherine Moreno Gómez

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez



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.

1
2
3
4

— 3



12



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

RESOLUCION N° 26-0186 del 14 de abril de 2026

Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

Radicado: 68001-2-25-0488

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:

C O N S I D E R A N D O:

1. Que **ANDRES FELIPE MARTINEZ ESPARZA** con cédula(s) de ciudadanía N°**91.536.386** en calidad de representante legal de **URBANIZADORA MARTINEZ ESPARZA SAS** con Nit. N° **900093411-7**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CARRERA 33 VIA ANTIGUA FLORIDABLANCA** barrio **LA FLORA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0357-0002-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-233568** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **8510.00 m²**, ha(n) solicitado una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que el proyecto **fue radicado el 23 de diciembre del 2025 y el día 04 de febrero del 2026** se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **CARRERA 33 VIA ANTIGUA FLORIDABLANCA**
4. Que con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado por el Decreto 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios, **se instaló valla informativa en la fachada del inmueble, y su fotografía fue allegada a este despacho el día 06 de enero del 2026.**
5. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017, **el cual fue objeto de acta de observaciones el día 04 de marzo del 2026 con un término de 30 días hábiles y vigente hasta el día 20 de abril del 2026 por parte del propietario o responsable del trámite.**
6. Se recibió el día **18 de marzo del 2026**, la **solicitud de Renuncia expresa** de términos artículo 2.2.6.1.2.2.4 del acta de observaciones.
7. Que, una vez aprobado el proyecto, **se da viabilidad el día 18 de marzo del 2026 los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día 04 de mayo del 2026, y allegan los pagos el día 14 de abril del 2026.**
8. 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.
9. 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



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

RESOLUCION N° 26-0186 del 14 de abril de 2026

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.

10. 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.
11. 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.
12. Que el proyecto de construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
13. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia.
14. Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.
15. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. Wilton Heberto Gonzalez Parra, con matrícula profesional 68202-148100 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



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

RESOLUCION N° 26-0186 del 14 de abril de 2026

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. 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.

16. 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:

- ING ABRIL.
- 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.

17. 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.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **CARRERA 33 VIA ANTIGUA FLORIDABLANCA** barrio **LA FLORA**, del



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

RESOLUCION N° 26-0186 del 14 de abril de 2026

Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-02-0357-0002-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-233568** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **URBAMARES SAS**, 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: **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE No.68001-2-22-0509 EXPEDIDA POR LA ARQ. BERENICE CATHERINE MORENO GÓMEZ PARA USO DE VIVIENDA** Licencia de construcción en modalidad Obra Nueva para uso de Vivienda. Presenta Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-14-0097 del 18 de Febrero de 2016, prorrogada por primera vez el 16 de febrero de 2018 mediante Prorroga N. 68001-2-18-0051, prorrogada por segunda vez el 19 de febrero de 2019 a través de la Segunda Prórroga N. 68001-2-19-0052 y, modificada a través de la Modificación de Licencia Vigente N. 68001-2-19-0526 del 27 de enero de 2020, el cual se expide Revalidación de Licencia No. 68001-2-20-0092 de fecha 17 de Marzo del 2020 hasta el 17 de marzo del 2022, licencia de construcción en modalidad Modificación a Licencia Vigente/Obra nueva con No. 68001-2-21-0045 emitida el 15 de julio del 2021 hasta el 14 de julio del 2023, finalmente se expide licencia de construcción en modalidad obra nueva No. 68001-02-22-0509 de fecha 08 de mayo del 2023 con vigencia hasta el 07 de mayo del 2026. Los anteriores actos administrativos todos son emitidos por la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2. Presenta certificación de procedencia y conformidad para la realización del ESTUDIO DE EDAFRI para el predio 01-02-0357-0003-000. con GOT-2795 con fecha 27 de septiembre del 2010. Presenta Solicitud de implementación de medidas de mitigación por incidencia de riego eléctrico por parte de la ESSA. bajo el consecutivo 20220330061204 de fecha 20 de septiembre del 2022. Presenta Resolución No. 180398 de 2004 en el cual se expide el reglamento técnico de instalaciones eléctricas. el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El proyecto consiste en la intervención de la etapa 3 - torre 2 desarrollándose de la siguiente manera: área de lote: 8.510.00m², área total construida etapa 3 torre 2: 42.217.02m² desarrollándose Nueve (9) sótanos, Treinta y cinco (35) Pisos, piso de Terraza y piso de cuatro de máquinas. Se aprueban 328 cupos de parqueaderos, 275 unidades de viviendas, Índice de ocupación existente, Índice de construcción 2.5-3.50 cumpliendo normativamente. TORRE 2: sótano -9 se rediseña el tanque subterráneo bajo de la rampa vehicular y ajuste de rampa y escalera de emergencia con un área modificada de 144.51m², sótano -8 se modifica rampa y escalera de emergencia con un área modificada de 25.93m², sótano -7 se modifica reubicación de salida de emergencia y rediseño la garita de acceso vehicular, modificación de rampa y escalera de emergencia con un área modificada de 90.29m², sótano -6 reubicación de salida de emergencia a sótano -7, modificación de rampa y escalera de emergencia con un área modificada de 36.34m², sótano -5 al sótano -1: se modifica rampa y escalera de emergencia con un área modificada por piso de 25.93m², piso 1 al piso 17: modificación escalera de emergencia y reubicación depósito/cuarto de aseo/cuarto sísmico con un área modificada por piso de 5.91m², piso 18 al piso 19: modificación escalera de emergencia y reubicación depósito/cuarto de aseo/cuarto sísmico, modificación interna del apto tipo 01 pasa de sencillo a dúplex con un área modificada de 88.60m² por piso, Delo piso 20 al piso 35: modificación escalera de emergencia y reubicación depósito/cuarto de aseo/cuarto sísmico, con un área modificada por piso de 5.91m². Presenta un área de reforzamiento estructural en toda la edificación con un área de 42.217.02m², para su aprobación se presentaron 23 planos arquitectónicos. Presenta plano de localización georreferenciada con coordenadas de magnas sirgas Falso Este: 1106.998.21 Falso Norte 1277.617.13. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Estructuralmente se aprueba la torre 2 y estructura de rampa, el proyecto se localiza en zona de amenaza sísmica alta, la torre consiste en la edificación de 44 niveles (cuarenta y cinco niveles) de los cuales 9 corresponden a parqueaderos y 35 a vivienda, la torre 2 consta de Sistema Dual de muros y pórticos de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es maciza en concreto postensado no adherido de 12 cm de espesor con vigas descolgadas de 50 cm. La cimentación consiste en una losa maciza de 110cm de espesor con vigas de 1.80 de altura. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para columnas Concretos de 49 MPa de desde



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

RESOLUCION N° 26-0186 del 14 de abril de 2026

la cimentación hasta nivel N+20.10, 42MPa desde el nivel N+20.10 hasta el nivel N+79.10, 35 MPa desde el nivel N+79.10 hasta el nivel N+79.10 hasta la cubierta. Vigas y placas de entrepiso 28 MPa, losa de cimentación 35 MPa y acero de refuerzo $F_y:420\text{MPa}$, monotorón no adherido envainado en plástico y recubierto de grasa cable de siete hilos designación ASTM A-416 1/2" DE DIAMETRO, AREA POR TENDON: 0.153 IN SQ (0.99 CM²). RESISTENCIA ULTIMA: 270 KSI (1860 MPa). La estructura de la rampa consta de un sistema estructural de pórticos de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es maciza en concreto de 15 cm de espesor con vigas descolgadas de 50 cm. La cimentación consiste en una losa maciza de 60cm de espesor con vigas de 0.60 de altura. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para columnas Concretos de 21 MPa. Vigas y placas de entrepiso 28 MPa, losa de cimentación 21 MPa y acero de refuerzo $F_y:420\text{MPa}$.

Para las excavaciones se deben seguir los procedimientos constructivos sugeridos en los diseños de las estructuras de contención. Teniendo en cuenta el proceso constructivo de las pantallas ancladas diseñadas para mantener los muros en la colindancia de la construcción durante el proceso de excavación, se requiere autorización de los vecinos colindantes o señalar un proceso constructivo diferente con el fin de salvaguardar las vidas de las personas que ejecutan la obra y de las personas que residen en las construcciones vecinas. El proyecto debe contar con instrumentación sísmica de acuerdo con A.11 del reglamento colombiano de construcción sismorresistente NSR10. Durante su fase de construcción el proyecto debe contar con supervisión independiente de acuerdo con el título I del reglamento colombiano de construcción NSR10. El proyecto presenta revisión independiente y adicionalmente presenta un segundo revisor independiente experto en análisis no lineal. Presenta la siguiente parte técnica para su aprobación: 1 estudio de suelos, 2 memoriales de revisión independiente

TORRE 2: 141 planos estructurales, 2 planos de elementos no estructurales., 5 memorias de cálculo estructural, 1 memoria de elementos no estructurales.

RAMPA.: 20 planos estructurales, 1 planos de elementos no estructurales., 2 memorias de cálculo estructural. 1 memoria de elementos no estructurales.

ARTÍCULO 2º. 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 3º. 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 remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se



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

RESOLUCION N° 26-0186 del 14 de abril de 2026

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 4º. 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 5º. 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 Yoryina Gonzalez Chavez, con matrícula profesional A08412008-1123994356, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Harol Fernando Delgado Campos, con matrícula profesional 68202142597, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero Rodolfo tirado Ballesteros, con matrícula profesional 68202-133400, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero Carlos buenahora Ballesteros, con matrícula profesional 68202-1120243, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero Wilton Heberto Gonzalez Parra, con matrícula profesional 68202-148100, como Revisor Independiente.
- f. Al Ingeniero Rodolfo tirado Ballesteros, con matrícula profesional 68202-133400, como responsable legalmente de los diseños de los elementos NO estructurales y de información contenidas en ellos.

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



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

RESOLUCION N° 26-0186 del 14 de abril de 2026

ARTÍCULO 7º.- 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.

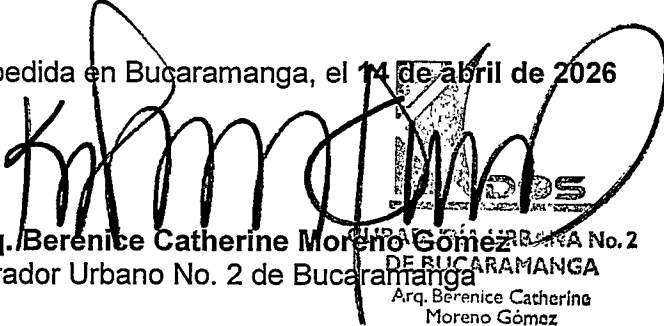
ARTÍCULO 8º. Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiese hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días 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 9º. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 10º. 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 11º. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Expedida en Bucaramanga, el **14 de abril de 2026**


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

Arq. Berenice Catherine
Moreno Gómez

11/15/19

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



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

La resolución No. **26-0186** del **14 de abril de 2026**, por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, según radicación N° **68001-2-25-0488**, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 33 VIA ANTIGUA FLORIDABLANCA LA FLORA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **68001-01-02-0357-0006-000**, matrícula inmobiliaria **300-233568** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **ANDRES FELIPE MARTINEZ ESPARZA** con cédula(s) de ciudadanía N° **.91.536.386** en calidad de representante legal de **URBANIZADORA MARTINEZ ESPARZA 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 **24 de abril de 2026**, 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: 24 de abril de 2026

HASTA: 07 de Mayo del 2026


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

Handwritten signature and stamp. The signature is written in cursive and appears to be "M. J. [unclear]". Below the signature is a circular stamp containing the text "FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION" and "U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE".