



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. **26-0283 del 28 de mayo de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

Modalidad: SUBDIVISIÓN RURAL N° 68001-2-26-0034

Fecha de Radicación: 10 de febrero de 2026

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

PROPIETARIO(s): Zoraya Maria Gomez Riveros,
NÚMERO PREDIAL NPN: 68001-00-01-00-00-0003-0035-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-303542
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Lote B, Vereda Retiro Grande
BARRIO: Vereda Retiro Grande
ÁREA DEL PREDIO: 34,252 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO:

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 34,252 m²
AREA DE ACTIVIDAD: --- Rural o Suburbano
ESTRATO: 1
TRATAMIENTO: --- Rural o Suburbano
UNIDADES PRIVADAS: Dos (2) lotes

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural, para un lote de terreno con área de 34.252 m² según certificado de tradición y libertad N.º 300-303542 y escritura N.º 1.543 del 16 /11/2005 de la notaría única de Girón. Se aprueba teniendo en cuenta manifestación bajo la gravedad de juramento de renuncia de la vocación agrícola del bien inmueble, según el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 literal b. La subdivisión rural consiste en la división de este lote inicial en dos (2) lotes resultantes denominados LOTE B1 y LOTE B2 y sus áreas quedan de la siguiente manera:

LOTE B1: 30.827M²

LOTE B2: 3.425 M²

De acuerdo con la Escritura Pública N.º 1.543 del 16 de noviembre de 2005 de la Notaría Única de Girón, el Lote B tiene constituida una servidumbre de tránsito peatonal, vehicular y de semovientes a favor del predio B, que se reserva la vendedora Zoraya María Gómez Riveros y demás propietarios. Dicha servidumbre consiste en el paso por una vía carretable de cuatro (4) metros de ancho.

3. RESPONSABLES TECNICOS

TOPOGRAFO: Johan Sebastián Duarte Arciniegas

Matricula: 01-16868

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 1 de junio de 2027

Se expide en Bucaramanga el 10 de junio de 2026

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



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0283, expedida el 28 de mayo de 2026 que concede la licencia de SUBDIVISIÓN RURAL. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
1. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
2. La presente Licencia de subdivisión no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.
3. Las subdivisiones en suelo urbano se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.
4. La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes..
5. La licencia de SUBDIVISIÓN en la modalidad de SUBDIVISIÓN RURAL tendrá una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
6. La demarcación de los linderos debe efectuarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia.



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

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

La resolución No. 26-0283 del 28 de mayo de 2026, por la cual se concede una licencia de **SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **SUBDIVISIÓN RURAL**, según radicación N° 68001-2-26-0034, sobre el predio ubicado en la **Lote B, Vereda Retiro Grande Vereda Retiro Grande** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial NPN: 68001-00-01-00-00-0003-0035-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria 300-303542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Zoraya Maria Gomez Riveros**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **1 de junio 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: 1 de junio de 2026

HASTA: 1 de junio de 2027


Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
AR 
CURADURÍA URBANA No. 2
DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine
Moreno Gómez

Shu Chen



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

RESOLUCION N.º 26-0283 del 28 de mayo de 2026

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

Radicación: **68001-2-26-0034**

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 **Zoraya Maria Gomez Riveros**, identificada con cédula(s) de ciudadanía N.º **63.507.996**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Lote B, Vereda Retiro Grande** barrio **Vereda Retiro Grande** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN: **68001-00-01-00-00-0003-0035-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-303542** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **34,252 m²**, ha(n) solicitado licencia de **SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **SUBDIVISIÓN RURAL**.
2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior, ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, dándosele el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de subdivisión.
3. Que el artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
4. Que el proyecto se radica el día **10 de febrero de 2026** y queda radicado en legal y debida forma el día **25 de febrero de 2026**
5. 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.
6. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría el día **26 de mayo de 2026**.
7. Que la licencia de subdivisión debe realizarse de acuerdo con los planos aprobados, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
 - Se aprueba teniendo en cuenta manifestación bajo la gravedad de juramento de renuncia de la vocación agrícola del bien inmueble, según el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 literal b.
 - De acuerdo con la Escritura Pública N.º 1.543 del 16 de noviembre de 2005 de la Notaría Única de Girón, el Lote B tiene constituida una servidumbre de tránsito peatonal, vehicular y de semovientes a favor del predio B, que se reserva la vendedora Zoraya María Gómez Riveros y demás propietarios. Dicha servidumbre consiste en el paso por una vía carretable de cuatro (4) metros de ancho.



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

RESOLUCION N.º 26-0283 del 28 de mayo de 2026

- La licencia de subdivisión no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados. Los predios resultantes del loteo deben contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.
 - Las subdivisiones en suelo urbano se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o loteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.
 - La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes.
 - La demarcación de los linderos debe efectuarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia.
8. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia de **SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio localizado en la **Lote B, Vereda Retiro Grande** barrio **Vereda Retiro Grande**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-00-01-00-00-0003-0035-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-303542** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Zoraya Maria Gomez Riveros**, identificada con cédula(s) de ciudadanía N.º **63.507.996**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. La subdivisión autorizada en la presente resolución se describe así: **Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural, para un lote de terreno con área de 34.252 m² según certificado de tradición y libertad N.º 300-303542 y escritura N.º 1.543 del 16 /11/2005 de la notaría única de Girón.** Se aprueba teniendo en cuenta manifestación bajo la gravedad de juramento de renuncia de la vocación agrícola del bien inmueble, según el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 literal b. La subdivisión rural consiste en la división de este lote inicial en dos (2) lotes resultantes denominados **LOTE B1 y LOTE B2** y sus áreas quedan de la siguiente manera:

LOTE B1: 30.827M²

LOTE B2: 3.425 M².

De acuerdo con la Escritura Pública N.º 1.543 del 16 de noviembre de 2005 de la Notaría Única de Girón, el Lote B tiene constituida una servidumbre de tránsito peatonal, vehicular y de semovientes a favor del predio B, que se reserva la vendedora **Zoraya María Gómez Riveros** y demás propietarios. Dicha servidumbre consiste en el paso por una vía carretable de cuatro (4) metros de ancho.

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

- Dos (2) Planos

ARTICULO 3º. Reconocer al profesional responsable de los estudios y documentos presentados, quien, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declara que conocen las



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

RESOLUCION N.º 26-0283 del 28 de mayo de 2026

disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, al **Topógrafo Johan Sebastián Duarte Arciniegas**, con matrícula profesional **01-16868**, como responsable legalmente de los diseños contenidos en los planos de la subdivisión.

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

ARTÍCULO 5º. 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.

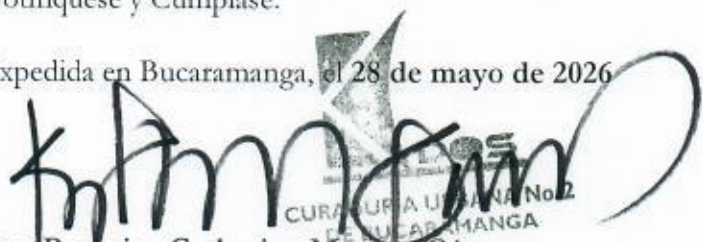
ARTÍCULO 6º. Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días 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 7º. 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 8º. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 28 de mayo de 2026


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

