# CURADORA 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 y los 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. **26-0413** del **11 de agosto de 2026**,
y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

## *MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE* N° 68001-2-26-0099

**Fecha de Radicacion: 31/03/2026**

## 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

| | |
|---|---|
| **PROPIETARIO(s):** | URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. |
| **NÚMERO PREDIAL:** | 68001-01-06-0361-0007-000 |
| **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** | 300-464895,300-464903 |
| **DIRECCIÓN DEL PREDIO:** | LOTE DE TERRENO |
| **BARRIO:** | KENNEDY |
| **ÁREA DEL PREDIO:** | 13.518.07 m² |

## 2. INFORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN APROBADA

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 23.848.93 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 33.772.71 m2
**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Diez (10) Pisos
**NORMA URBANÍSTICA:** 0032-16
**ZONA NORMATIVA:** 12 **SECTOR:** 1 **SUBSECTOR:** 1
**AREA DE ACTIVIDAD:** R-2 Residencial con comercio y servicios localizado
**USO PREDIAL:** Vivienda **ESTRATO:** 2
**TRATAMIENTO:** TC-1 Consolidación Urbana
**I.O.:** 0.41 **I.C.:** 2.13 **VIS:** VIS **BIC:** No BIC
**UNIDADES PRIVADAS:** Quinientos ochenta (580) unidades de Viviendas.
**PARQUEADEROS:** (Ciento sesenta y cuatro)164 unidades de parqueo para vehiculos, Setenta(70) unidades de parqueo para motos y Cincuenta (50) unidades de parqueo para bicicletas.

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE en un lote con área de 7.193,12 m2, la cual consiste en Modificación de licencia de construcción vigente en las modalidades de obra nueva y cerramiento, consistente en la división del proyecto en dos (2) etapas, correspondiendo la etapa 1 a las torres 1, 2, 5 y 6 junto con el edificio comunal y de parquedearos con un área total construida de 23.848,93 m2 y la etapa 2 a las torres 3 y 4 con un área construida de 9.923,78 m2, para un total de área construida de 33.772,71 m2. La presente modificación aprueba el proyecto de construcción por etapas y mantiene la licencia de construcción para la etapa 1, quedando la etapa 2 como de futuro desarrollo. Lo anterior de conformidad con el parágrafo 2 contenido en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015. La presente modificación no varia las áreas aprobadas del proyecto, ni incluye ninguna otra modificación distitnta a la división del proyecto por etapas. La presente mdificación se aprueba teniendo en cuenta licencia de construcción inicial 68001-2-20-0425 de fecha 06 de octubre de 2021, con prorroga de licencia 23-0016 PR expedida el 5 de octubre de 2023 y revalidación de licencia 68001-2-24-0355 expedida el 16 de enero de 2025 con vigencia hasta el 16 de enero de 2027, todas expedidas por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. A nivel estructural, la presente modificación no implica ningún tipo de modificación en tanto solo se limita a la la división del proyecto por etapas, manteniendose el proyecto en su componente estructural bajo el mismo diseño aprobado. Lo anterior se certifica por parte del ingeniero civil JORGE ALBERTO CUBILLOS responsable del diseño estructural según comunicación de fecha mayo 5 de 2026 que obra en el expediente, mediante la cual certifica que la división del proyecto en las dos etapas mencionadas, no afecta ni modifica los diseños estructurales ya presentados y solo corresponde a una modificación arquitectónica en cuanto a la división por etapas para el proceso constructivo. Observaciones: Ley 1796 de 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.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0413, expedida el 11 de agosto de 2026 que concede la MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

## 3. RESPONSABLES TECNICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ARQUITECTO:** | ERIKA BUENDIA HAEUSLER | **Matrícula** | A76132004-31575043 |
| **INGENIERO CALCULISTA:** | JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS | **Matrícula** | 25202-32202 |
| **RESPONSABLE OBRA:** | MANUEL ALBERTO DELGADO CALDERON | **Matrícula** | A25222002-79912383 |
| **GEOTECNISTA:** | ALFONSO URBE SARDIÑA | **Matrícula** | 25202-20486 |
| **ELEMENTOS NO ESTRUC:** | JUAN CARLOS CIFUENTES RODRIGUEZ | **Matrícula** | 25202-82529 |
| **REVISOR INDEPENDIENTE:** | JOSE REYES GÓMEZ | **Matrícula** | 25202-43198 |
| **PROFESIONAL ESPECIALIZADO:** | JUAN GABRIEL CARREÑO | **Matrícula** | 25202-23898 CND |

## 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA VIGENTE: 16 de enero del 2027

**La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.**

Se expide en Bucaramanga el 4 de septiembre de 2026.

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

CURADORA URBANA No. 2
Arq Berenice Catherine Moreno Gómez

# CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

1. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).

2. 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.

3. 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.

4. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibido por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga.

5. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015 y que hacen parte de la licencia inicial.

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.

9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.

10. La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.

1.

# RESOLUCION 26-0099 del 18 de agosto de 2026

**Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE.**

**68001-2-26-0099**

**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 Nacional 1077 de 2015, el Decreto Nacional 2218 de 2015, el Decreto Nacional 1197 de 2016, el Decreto Nacional 1203 de 2017, el Decreto Nacional 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

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

1. Que el FIDECOMISO MADEIRA APARTAMENTOS No. 2-1-105968, identificado con NIT 830.055.897-7, constituido mediante Escritura Pública No. 2.803 del 4 de septiembre de 1991, actúa por conducto de su vocera y administradora AVAL FIDUCIARIA S.A., y tiene como fideicomitente a URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., identificada con NIT 800.136.561-7; sociedad que, mediante poder suscrito por su representante legal, facultó a MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA, en calidad de Suplente del Presidente Ejecutivo y Representante Legal de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., sociedad que, por conducto de **ENRIQUE CASTRO HENAO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **79.158.521**, quien actúa en su condición de **Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo de la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.S.**, otorgó poder al señor **JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **91.480.851 de Bucaramanga**, para que, en su nombre y representación, adelante los trámites correspondientes a la modificación de la licencia de construcción del proyecto MADEIRA APARTAMENTOS, desarrollado en el predio ubicado en la Carrera 10 No. 12N-76 de Bucaramanga, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-55304, en los términos y facultades señalados en el referido documento de autorización.

2. Que, en ejercicio de las facultades conferidas, se presentó solicitud de **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCIÓN**, para el proyecto destinado al uso residencial de **Vivienda de Interés Social (VIS)**, a desarrollarse sobre el predio denominado **LOTE ÁREA ÚTIL ETAPA 1 URBANIZACIÓN MADEIRA**, ubicado en el barrio **Kennedy** del municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-06-0361-0012-000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **300-464903** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **7.193,12 m²**.

3. Que la licencia vigente objeto de modificación corresponde a la licencia de construcción modalidad obra nueva y cerramiento 68001-2-20-0425 de fecha 6 de octubre de 2021, con prórroga 23-0016PR de fecha 15 de octubre de 2023 y revalidación 68001-2-24-0355 de fecha 16 de enero de 2025 con vigencia hasta el 16 de enero de 2027, todas en ellas expedidas por este despacho.

4. Que mediante escrito radicado ante la Ventanilla Única bajo el consecutivo CR26-3552 del 31 de marzo de 2026, se presentó solicitud de Modificación de Licencia Vigente, a la cual le fue asignado el radicado No. 68001-2-26-0099, cuyo objeto consiste en tramitar la modificación de la Licencia de Construcción en la modalidad obra nueva y cerramiento 68001-2-20-0425 de fecha 6 de octubre de 2021, de conformidad con las modalidades de licenciamiento urbanístico previstas en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

5. Que, mediante Ventanilla Única CE26-4883 del 6 de mayo de 2026, se remitió al solicitante Acta de Radicación Incompleta, con el fin de que procediera de conformidad con lo previsto en el Decreto 1077 de 2015, y efectuará la complementación de la documentación requerida para que la solicitud pudiera ser radicada en legal y debida forma, dentro de los términos y condiciones establecidos en la normativa aplicable.

6. Que, mediante los radicados de Ventanilla Única CR26-4878 del 6 de mayo de 2026, la parte interesada allegó documentación para ser incorporada al expediente administrativo, la cual fue objeto de revisión por este despacho y permitió que la solicitud contará con la totalidad de los documentos necesarios para su estudio, quedando integrada en legal y debida forma para continuar con el trámite de licenciamiento y adoptar la decisión que en derecho corresponda.

7. Que el día 15 de mayo de 2026 se notificó personalmente, a la parte interesada, el Auto de Radicación en Legal y Debida Forma proferido por esta Curadora Urbana, mediante el cual se dejó constancia del cumplimiento de los

requisitos exigidos para la radicación en legal y debida forma de la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, dando continuidad al trámite administrativo correspondiente.

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 dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.

9. Que, de conformidad con 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, la obligación de citar a los vecinos colindantes y de instalar la valla informativa prevista para las solicitudes de licencias urbanísticas no resulta aplicable a las solicitudes de modificación de licencia vigente, cuando estas correspondan a rediseños internos que mantengan la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación. En el presente caso, revisada la documentación técnica que integra la solicitud de Modificación de Licencia Vigente, se evidencia que las modificaciones propuestas corresponden a ajustes internos del proyecto, sin que se introduzcan modificaciones a la volumetría ni al uso predominante previamente aprobados en la licencia objeto de modificación. En consecuencia, no resulta exigible la citación a los vecinos colindantes ni la instalación de la valla informativa, de conformidad con la excepción prevista en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

10. 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 causen 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.

11. 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.

12. Que este acto administrativo se expide con base en la información presentada por los solicitantes y conforme a su explícita manifestación de voluntad; en consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (linderos, áreas, localización, etc.) será exclusiva responsabilidad de los solicitantes.

13. 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.

14. Que, el proyecto objeto de la presente solicitud fue objeto de revisión integral por parte de las áreas Técnica y Jurídica de esta Curaduría Urbana, verificando el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos, urbanísticos, arquitectónicos y estructurales establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 011 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga, y las demás disposiciones urbanísticas y reglamentarias aplicables.

15. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, cuando se encuentre viable la expedición de una licencia urbanística o la modificación de una licencia vigente, se proferirá un acto de trámite que será comunicado al interesado, mediante el cual se requerirá la documentación correspondiente a los pagos asociados a la expedición de la licencia.

16. Que, en virtud de lo anterior, mediante comunicación radicada en la Ventanilla Única bajo el consecutivo CE26-

**RESOLUCION 26-0099 del 18 de agosto de 2026**

6867 del 25 de junio de 2026, se comunicó al solicitante la viabilidad de la solicitud de Modificación de Licencia Vigente identificada con el radicado No. 68001-2-26-0099, informándole que, una vez efectuada la revisión técnica, jurídica y urbanística del proyecto, se encontró viable para continuar con la expedición del correspondiente acto administrativo de modificación de la licencia. En la misma comunicación se requirió al interesado para que, dentro del término de treinta (30) días hábiles, es decir, hasta el día 11 de agosto de 2026, para que allegan los pagos completos correspondientes a expensas, los cuales empiezan a contarse a partir del recibo de la comunicación, allegara los comprobantes de pago de las obligaciones correspondientes y acreditara la cancelación de las expensas a favor de este despacho correspondientes al cargo variable, de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.3.1 y 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.

**17.** Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia urbanística determina la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo sobre el predio objeto de la misma; sin embargo, en virtud del trámite de modificación aquí cursado, dichos derechos y condiciones se ajustarán en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.5 ibídem, manteniendo los efectos jurídicos del acto original en lo no modificado.

**18.** Así mismo, la expedición de la licencia no constituye pronunciamiento alguno sobre la titularidad de los derechos reales ni sobre la posesión del inmueble o inmuebles objeto de la actuación administrativa. En consecuencia, las licencias urbanísticas recaen sobre uno o varios predios y producen todos sus efectos jurídicos aun cuando estos sean objeto de enajenación, de conformidad con la citada disposición normativa.

**19.** 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.

**20.** 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 certifica 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.

**21.** 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.

**22.** 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 arquitctónicas: Modificación de licencia de construcción vigente en las modalidades de obra nueva y cerramiento, consistente en la división del proyecto en dos (2) etapas, correspondiendo la etapa 1 a las torres 1, 2, 5 y 6 junto con el edificio comunal y de parquedearos

con un área total construida de 23.848,93 m2 y la etapa 2 a las torres 3 y 4 con un área construida de 9.923,78 m2, para un total de área construida de 33.772,71 m2. La presente modificación aprueba el proyecto de construcción por etapas y mantiene la licencia de construcción para la etapa 1, quedando la etapa 2 como de futuro desarrollo. Lo anterior de conformidad con el parágrafo 2 contenido en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015. La presente modificación no varia las áreas aprobadas del proyecto, ni incluye ninguna otra modificación distitnta a la división del proyecto por etapas.

- Consideraciones estructurales: La presente modificación de licencia de construcción vigente no implica ningún tipo de modificación estrucutral en tanto, solo se limita a la la división del proyecto por etapas, manteniendose el proyecto en su componente estructural bajo el mismo diseño aprobado. Lo anterior se certifica por parte del ingeniero civil JORGE ALBERTO CUBILLOS responsable del diseño estructural según comunicación de fecha mayo 5 de 2026 que obra en el expediente, mediante la cual certifica que la división del proyecto en las dos etapas mencionadas, no afecta ni modifica los diseños estructurales ya presentados y solo corresponde a una modificación arquitectónica en cuanto a la división por etapas para el proceso constructivo.
- 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.

23. Que, si bien el proyecto objeto de la presente licencia no se encuentra sujeto a la obligación de contar con supervisión técnica independiente, el titular de la presente licencia deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 368 del Acuerdo Municipal 011 de 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga, relacionado con las Actas de Vecindad, conforme al cual, previo al inicio de las obras autorizadas, el titular de la licencia y el constructor responsable deberán elaborar las correspondientes actas de vecindad con los propietarios y/o ocupantes de los predios colindantes, acompañadas de registro fotográfico, con el fin de dejar constancia del estado de las edificaciones vecinas, adoptar las medidas preventivas necesarias para preservar su estabilidad y facilitar la determinación de responsabilidades en caso de presentarse daños derivados de la ejecución de las obras.

24. Que, mediante comunicaciones CR26-9058 del 11 de agosto de 2026 (último pago), se dejó constancia en el expediente administrativo de que la parte interesada acreditó el pago de las expensas y demás conceptos económicos correspondientes al trámite de Modificación de Licencia Vigente, con el objeto de tramitar la la modificación de la Licencia de Construcción en la modalidad obra nueva y cerramiento 68001-2-20-0425 de fecha 6 de octubre de 2021 dando cumplimiento a los requisitos exigidos para la expedición del acto administrativo, de conformidad con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

25. 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.

26. En consideración a lo anterior, el Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga:

**R E S U E L V E:**

**ARTÍCULO 1º.** Conceder **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** sobre la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDADES OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO con número 68001-2-20-0425 de fecha 6 de octubre de 2021, con PRÓRROGA 23-0016PR de fecha 15 de octubre de 2023 y REVALIDACIÓN 68001-2-24-0355 de fecha 16 de enero de 2025 todas en ellas expedidas por esta Curaduría, para uso Residencial destinado a **Vivienda de Interés Social VIS**, sobre el predio denominado **LOTE ÁREA ÚTIL ETAPA 1 URBANIZACIÓN MADEIRA**, ubicado en el barrio Kennedy del municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-06-0361-0012-000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **300-464903** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, el cual forma parte del patrimonio autónomo denominado **FIDECOMISO MADEIRA APARTAMENTOS No. 2-1-105968**, identificado con NIT **830.055.897-7**, actuando a través de su vocera y administradora **AVAL FIDUCIARIA S.A.**, y cuyo fideicomitente es **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, identificada con NIT **800.136.561-7**.

**PARÁGRAFO 1.** La presente modificación se concede en los términos y condiciones establecidos en la solicitud presentada por **MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA**, en su calidad de Suplente del Presidente Ejecutivo y Representante Legal de URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., según poder otorgado por esta última, y de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio de Bucaramanga, los planos, documentos técnicos aprobados y las disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes, en los aspectos que se indican en los artículos siguientes de la presente resolución, manteniéndose incólumes las demás condiciones de la licencia original no modificadas.

**PARAGRAFO 2.** Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE** en un lote con área de 7.193,12 m2, la cual consiste en Modificación de licencia de construcción vigente en las modalidades de obra nueva y cerramiento, consistente en la división del proyecto en dos (2) etapas, correspondiendo la etapa 1 a las torres 1, 2, 5 y 6 junto con el edificio comunal y de parquedearos con un área total construida de 23.848,93 m2 y la etapa 2 a las torres 3 y 4 con un área construida de 9.923,78 m2, para un total de área construida de 33.772,71 m2. La presente modificación aprueba el proyecto de construcción por etapas y mantiene la licencia de construcción para la etapa 1, quedando la etapa 2 como de futuro desarrollo. Lo anterior de conformidad con el parágrafo 2 contenido en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015. La presente modificación no varia las áreas aprobadas del proyecto, ni incluye ninguna otra modificación distitnta a la división del proyecto por etapas. La presente mdificación se aprueba teniendo en cuenta licencia de construcción inicial 68001-2-20-0425 de fecha 06 de octubre de 2021, con prorroga de licencia 23-0016 PR expedida el 5 de octubre de 2023 y revalidación de licencia 68001-2-24-0355 expedida el 16 de enero de 2025 con vigencia hasta el 16 de enero de 2027, todas expedidas por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. A nivel estructural, la presente modificación no implica ningún tipo de modificación en tanto solo se limita a la la división del proyecto por etapas, manteniendose el proyecto en su componente estructural bajo el mismo diseño aprobado. Lo anterior se certifica por parte del ingeniero civil JORGE ALBERTO CUBILLOS responsable del diseño estructural según comunicación de fecha mayo 5 de 2026 que obra en el expediente, mediante la cual certifica que la división del proyecto en las dos

etapas mencionadas, no afecta ni modifica los diseños estructurales ya presentados y solo corresponde a una modificación arquitectónica en cuanto a la división por etapas para el proceso constructivo. Observaciones: Ley 1796 de 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**: Estructuralmente el proyecto no tiene modificaciones respecto de la licencia con número 20-0425, se anexa una certificación firmada por el ingeniero estructural en la cual se indica "La subdivisión por etapas, no afecta ni modifica los diseños estructurales ya presentados y solo corresponde a una modificación arquitectónica en cuanto a la división por etapas para el proceso constructivo."

**PARÁGRAFO 2.** Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto Municipal 067 de 2008. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Ver cuadro de áreas en planos. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (artículo 6 Ley 675 de 2001).

**ARTÍCULO 2°.** Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales de la etapa 1, 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 Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 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. 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.

e. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
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 o municipal 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 el municipio 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 Nacional 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. 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 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. A la Arquitecta ERIKA BUENDIA HAEUSLER, con matrícula profesional A76132004-31575043, como responsable legal de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
b. Al ingeniero civil JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS, con matrícula profesional 25202-32202, como responsable legal de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
c. Al arquitecto MANUEL ALBERTO DELGADO CALDERON, con matrícula profesional A25222002-79912383, como responsable legal de la obra.
d. Al Ingeniero geotecnista ALFONSO URIBE SARDIÑA, con matrícula profesional 25202-20486, como responsable legal del estudio geotécnico y de suelos.
e. Al ingeniero JUAN CARLOS CIFUENTES RODRIGUEZ, con matrícula profesional 25202-82529, como responsable legal del diseño de los elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.

**RESOLUCION 26-0413 del 18 de agosto de 2026**

f. Al ingeniero JOSE REYES GÓMEZ, con matrícula profesional 25202-43198, como responsable legal de la revisión independiente de los diseños estructurales.
g. Al Ingeniero JUAN GABRIEL CARREÑO, con matrícula profesional 25202-23898 CND, como profesional especializado en la supervisión técnica.

**ARTÍCULO 6°.** La MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE para la etapa 1 no modifica la vigencia de la revalidación de licencia 68001-2-24-0355 expedida el 16 de enero de 2025 con vigencia hasta el 16 de enero de 2027.

**ARTÍCULO 7°.-** Notificar personalmente al titular del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto Nacional 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 Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto Nacional 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°.** 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 10°.** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el **18 de agosto del 2026.**

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

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