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. **26-0454** del **10 de septiembre de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad: OBRA NUEVA N° 68001-2-26-0231

Fecha de Radicacion: 30/06/2026

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	**CONSTRUCCIONES ZABDI SAS como fideicomitente de Alianza Fiduciaria SA como vocera y administradora del Patrimonio Autonomo denominado Fiedicomiso CV VIS**
NÚMERO PREDIAL:	**68001-01-04-00-00-0749-0089-0-00-00-0000**
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	**300-471135 (Lote 10)**
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	**300-83329(Matriz)**
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	**CARRERA 15 #89-133**
BARRIO:	**QUEBRADA LA IGLESIA**
ÁREA DEL PREDIO:	**45.799,00 m² (Mayor extensión)**
ÁREA DEL PREDIO:	**2.547,29 m² (Lote Etapa VII)**

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 11.084,11 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 11.084,11 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Torre 5 de Once (11) pisos Torre 6 de Doce (12) Pisos
ZONA NORMATIVA: 6 **SECTOR:** 3 **SUBSECTOR:** 3-A
AREA DE ACTIVIDAD: C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor
USO PREDIAL: Vivienda **de interés social - VIS** **ESTRATO:** 3
TRATAMIENTO: TD Desarrollo
I.O.: 0.30 **I.C.:** 2.00 **VIS:** VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Ciento Ochenta y Cuatro (184) Unidades de Viviendas de Interes Social VIS.
PARQUEADEROS: Treinta y Dos (32) cupos de parqueaderos para residente y Cuatro (4) Bicicletas

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de Construcción en Modalidad de Obra Nueva para uso de Vivienda de Interés Social – VIS correspondiente a la etapa VII, en un proyecto urbanístico aprobado mediante licencia de urbanismo modalidad desarrollo y PUG No. 68001-2-24-202 del 27 de febrero del 2025, con vigencia hasta 25 de julio del 2025, aprobado mediante resolución No. 25-0066 del 11 de febrero del 2025 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga emitido por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. El proyecto hace parte de un lote de mayor extensión de 45.799.00m2(lote Matriz). y esta etapa ocupa un área de lote de 2.547.29m2. identificado con matricula inmobiliaria No. 300-471135 La cual está ubicada dentro del LOTE 10 identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-471135 con un área predial de 19.742,08 m². Esta etapa constructiva cuenta con un Area total construida de: 11.084.11m2, distribuidas en Dos (2) Torres de apartamentos para viviendas VIS, zona de parqueaderos descubiertos para vehículos y bicicletas. El proyecto consta de Ciento Ochenta y cuatro (184) unidades de viviendas VIS distribuidas en Dos (2) torres, la torre 5 de Once (11) pisos y cubierta Cubierta transitable cuenta con Ochenta y ocho (88) unidades de viviendas y un Area Total Construida de: 5.302.61m2 y Torre 6 de Doce (12) Pisos y cubierta Cubierta transitable cuenta con Noventa y Seis (96) Unidades de viviendas y un Area Total Construida de: 5.781.50m2. En cuanto al Equipamiento comunal privado para la etapa, se exige el cumplimiento de 2.062.59m2 según por el Area de vivienda 1.811.60 m² según área de vivienda, a lo cual se presentan 2.062,59 m². quedando un saldo a favor para futuras etapas de 2.854,55 m² correspondientes a y 2.603.55 m² de etapa V y 251,00 m² de etapa VII.el proyecto cumple con índice de ocupación y construcción. la etapa cuenta con Treinta y Dos (32) cupos de parqueaderos para residente y Cuatro (4) Bicicletas. En cuanto a parqueaderos, estos se presentan de la siguiente manera: para residentes se aprueban treinta y dos (32) cupos de vehículos para la presente etapa y tomando veinte nueve (29) de etapa V para un total de sesenta y uno (61), de visitantes se toman veintitrés (23) cupos de reserva en etapa V para la presente etapa, de motocicletas se toman sesenta y uno (61) de reserva de la etapa V para la presente etapa, de bicicletas quedan aprobados cuatro (4) cupos tomando diecinueve (19) cupos de etapa VI y quedando diez (10) cupos de etapa VII de parqueaderos de bicicletas para futuras etapas (ver distribución de parqueaderos en planos arquitectónicos). El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. Ruben Dario Forero con matrícula profesional No. 68202-091502 el cual presenta memorial de revisión; OBSERVACIONES: LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas

por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. ---A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. 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. **ANTECEDENTES:** Se aprueba Proyecto urbano General-PUG, Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo por etapas con aprobación del urbanismo de la Primera Etapa y Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva 68001-2-20-0377 del 27 de julio del 2021 hasta el 26 de julio del 2024. Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva II etapa 68001-2-22-0061 del 8 de agosto del 2022 hasta el 07 de agosto del 2025, Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva III etapa 68001-2-22-0530 del 07 de julio del 2023 hasta el 06 de julio del 2026, Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva IV etapa 68001-2-24-0113 del 19 de septiembre del 2024 hasta el 19 de septiembre del 2027. Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva V etapa 68001-2-24-0208 del 31 de marzo del 2025 hasta el 31 de marzo del 2028. Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva VI etapa 68001-2-25-0151 del 08 de agosto del 2025 hasta el 08 de agosto del 2028. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES**: Proyecto de obra nueva de uso residencial de las Torres 5 y 6. Edificaciones de uso residencial en sistema de muros de carga de concreto reforzado con alturas de 11 y 12 pisos. Cumple con los requisitos de disipación de energía DES de acuerdo con su localización en zona de amenaza sísmica Alta. Las edificaciones pertenecen al grupo de uso 1, el proyecto presenta revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El sistema de entrepiso es placa maciza de concreto, fundida en sitio, espesor e=12cm. La cubierta es en placa, igual a los entrepisos anteriores, ambas torres tienen placa en terraza transitable. El proyecto contempla una zona de estabilización de taludes con diseño en tierra armada. El proyecto tiene estudio de suelo de la licencia de urbanismo en donde se contemplan la totalidad de las edificaciones del proyecto. Se presentan memorias de cálculo y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para ejecutar el proyecto. El proyecto presenta supervisión técnica estructural durante la etapa constructiva que cumpla con los requisitos del título I del reglamento NSR-10. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes. Nota: Presenta plano de localización georreferenciada con coordenadas de magna sirgas Punto Norte: 1275942.824 Punto Este: 1105549.621; presenta para su aprobación los siguientes folios: 24 planos arquitectónicos, 71 planos estructurales, 1 Estudio de suelo, 8 memorias de cálculo.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0454, expedida el 10 de septiembre de 2026 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Laura Bibiana Sanchez Gomez	**Matrícula**	A30562017-1095820587
INGENIERO CALCULISTA:	Dalton Moreno Girardot	**Matrícula**	68202-15488
RESPONSABLE OBRA:	Luis Fernando Pinilla Rueda	**Matrícula**	68208-331831 STD
GEOTECNISTA:	Jaime Suarez Diaz	**Matrícula**	25000-15438
REVISOR INDEPENDIENTE:	Ruben Dario Forero	**Matrícula**	68202-15439
ELEMENTOS NO ESTRUCTUR:	Dalton Moreno Girardot	**Matrícula**	68202-15488
PROFESIONAL ESPECIALISTA:	Nelson Fabian Amaya Pérez	**Matrícula**	68202-281462
PROFESIONAL ESPECIALISTA:	Carlos Andrés Buenahora Ballesteros	**Matrícula**	68202-120243

---

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 30 de septiembre de 2029

Se expide en Bucaramanga el 30 de septiembre de 2026.

Arq. Berenice Catherine Moreno Gomez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga (P).

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.
   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. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
   e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
   f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
   g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
   h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
   i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
   j. 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.
   k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
   l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
   m. 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.
   n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
5. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable., de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
6. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.

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

RESOLUCION N° 26-0454 del 10 de septiembre de 2026

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA:

68001-2-26-0231

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 el señor **JAIME ALBERTO CHÁVEZ CARREÑO**, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.098.603.873**, en su calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S.**, identificada con **NIT 900.497.754-2**, en su condición de FIDEICOMITENTE, según documento que obra de Alianza Fiduciaria S.A en su condición de vocera y administradora del FID CIUDADELA VERDE II, ETAPA VII con Nit. 830.053.812, del predio localizado en la **CARRERA 15 # 89-133**, barrio **QUEBRADA LA IGLESIA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-04-00-00-0749-0089-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **300-471135** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con área de lote matriz de **45.799,00 m²** y área de intervención de la etapa de **2.547,29 m²**, quien confirió poder a, la ingeniera **DIANA ALEJANDRA FONSECA URIBE**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.049.611.132** de Tunja, según poder especial otorgado el **26 de junio de 2026** y aportado con la solicitud, ha solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA - ETAPA VII**, con destinación **Vivienda de Interés Social - VIS**, para el desarrollo de la Etapa VII del proyecto urbanístico general denominado **Ciudadela Verde** de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015.

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 la solicitud fue presentada mediante escrito radicado en Ventanilla Única bajo el consecutivo **CR26-7039 del 30 de junio de 2026**, al cual se asignó el número de proyecto **68001-2-26-0231**, para el desarrollo de la Etapa VII del proyecto urbanístico general aprobado, aportando para el efecto Formulario Único Nacional - FUN, liquidación y comprobante de pago de cargo fijo, certificados de tradición y libertad, impuesto predial, poder especial y certificado de existencia y representación legal, cámara de comercio, documentos profesionales, planos arquitectónicos, planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos.

4. Que mediante comunicación de Ventanilla Única **No. CE26-7044 del 01 de julio de 2026** se notificó el **Acta de Radicación Incompleta**, informando la documentación faltante requerida para la radicación en legal y debida forma, 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.

5. Que mediante radicados **CR26-7117 del 01 de julio de 2026** y **CR26-7173 del 02 de julio de 2026** la parte interesada allegó la documentación requerida para subsanar la radicación, correspondiente al FUN con firmas, documentos profesionales del Ing. Luis Fernando Pinilla Rueda, fotografía de la valla informativa instalada en lugar visible del predio y certificados académicos complementarios, acreditando el cumplimiento del requisito de publicidad previsto 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.

6. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, el solicitante instaló en un lugar visible del inmueble objeto de la actuación administrativa la valla informativa mediante la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación del trámite de Licencia de Construcción en modalidad obra nueva para uso de Vivienda de Interés social. Como prueba de su cumplimiento el 2 de julio de 2026 fue allegada al expediente mediante el radicado CR26-7173 la fotografía que acredita la instalación de la referida valla, la cual obra en el expediente.

7. Que mediante comunicación **CE26-7355 del 06 de julio de 2026** esta Curaduría dejó constancia de la radicación en **legal y debida forma**, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos documentales exigibles para continuar con el estudio técnico, jurídico y estructural de la solicitud.

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 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.

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 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.

12. Que mediante Ventanilla Única radicada bajo el No. **CE26-7874 del 24 de julio de 2026**, se procedió a notificar al solicitante el Acta de Observaciones y Correcciones emitida dentro del trámite de la presente solicitud de licencia urbanística, mediante la cual se pusieron en su conocimiento las observaciones técnicas y jurídicas formuladas durante el estudio de la solicitud, otorgándole el término legal para su subsanación.

13. Que mediante radicado de Ventanilla Única Nos. **CR26-8060 del 27 de julio de 2026, CR26-8248 del 31 de julio de 2026** y **CR26-8753 del 09 de agosto de 2026** el solicitante allegó documentación al expediente con el propósito de dar cumplimiento a los requerimientos formulados en el Acta de Observaciones y Correcciones expedida dentro del trámite de la presente solicitud de licencia urbanística. La documentación aportada fue incorporada al expediente para su correspondiente revisión y valoración técnica y jurídica, en el marco del estudio integral de la solicitud.

14. Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, esta Curadora citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la presente solicitud de licencia, con el fin de que, si lo estiman pertinente, se hicieran parte dentro de la actuación administrativa y ejercieran los derechos que les asisten. Para tal efecto, mediante las comunicaciones CE26-9821, CE26-9822, CE26-9823 y CE26-9824 del 31 de agosto de 2026, remitidas a través de la Ventanilla Única, se efectuó la correspondiente citación a los colindantes. La entrega de dichas comunicaciones se encuentra acreditada con la trazabilidad y las guías de cotejo expedidas por la empresa Enviamos Comunicaciones, identificadas con los números 1011062793001, 1011062793101, así como por correo electrónico del 1 de septiembre de 2026, donde la CDM da respuesta al CE26- 9824 en su condición de vecino colindante, las cuales fueron incorporadas al expediente a través de ventanilla única CR26-10314, CR26-10315, no obstante, vencido el término previsto en la normatividad vigente, ninguno de los vecinos colindantes se hizo parte dentro del trámite administrativo ni presentó observación u oposición alguna respecto de la presente solicitud.

15. 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.

16. 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.

17. Que, mediante la Ventanilla Única, bajo el radicado CE26-8919 de fecha 12 de Agosto de 2026, fue notificada al solicitante la viabilidad de la Licencia Urbanística identificada con el radicado No. 68001-2-26-0231, informando que, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y urbanísticos previstos en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes, la solicitud resultó viable para la expedición del correspondiente acto administrativo, quedando dicha actuación debidamente incorporada al expediente. de los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles es decir, hasta el día 23 de septiembre de 2026, para que allegan los pagos completos correspondientes a expensas.

18. 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, para adelantar las actuaciones de parcelación, urbanización o construcción, según corresponda, en los términos y condiciones establecidos en el respectivo acto administrativo.

19. 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.

20. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de le 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.

21. 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.

22. 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.

23. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:

- Consideraciones estructurales: Proyecto de obra nueva de uso residencial de las Torres 5 y 6. Edificaciones de uso residencial en sistema de muros de carga de concreto reforzado con alturas de 11 y 12 pisos. Cumple con los requisitos de disipación de energía DES de acuerdo a su localización en zona de amenaza sísmica Alta. Las edificaciones pertenecen al grupo de uso 1, el proyecto presenta revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El sistema de entrepiso es placa maciza de concreto, fundida en sitio, espesor e=12cm. La cubierta es en placa, igual a los entrepisos anteriores, ambas torres tienen placa en terraza transitable. El proyecto contempla una zona de estabilizacion de taludes con diseño en tierra armada. El proyecto tiene estudio de suelo de la licencia de urbanismo en donde se contemplan la totalidad de las edificaciones del proyecto. Se presentan

memorias de cálculo y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para ejecutar el proyecto. El proyecto presenta supervisión técnica estructural durante la etapa constructiva que cumpla con los requisitos del título I del reglamento NSR-10..

- 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.

24. Que, mediante la comunicación de los radicados **CR26-9065 del 14 de agosto de 2026**, **CR26-9491 del 25 de agosto de 2026** y **CR26-9696 del 28 de agosto de 2026**, (último pago) la parte interesada acreditó el pago de las expensas y demás conceptos económicos correspondientes al trámite, incluidos CARGO VARIABLE, delineación y urbanismo, espacio público y estampillas, según las liquidaciones incorporadas al expediente a, 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, en cumplimiento de lo previsto 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, esta Curadora citó a los vecinos colindantes del predio objeto del trámite para que, si a bien lo tenían, se hicieran parte dentro de la actuación y ejercieran sus derechos, sin embargo, y en aplicación del inciso segundo del citado artículo, este Despacho procedió a publicar aviso de citación en prensa el día 31 de agosto de 2026 en el diario El Frente, tal como consta en la ventanilla única CE26-9768 del 31 de agosto de 2026 y CR26-9910 del 2 de septiembre de 2026, lo anterior con el fin de garantizar los principios de publicidad, debido proceso y el derecho de contradicción.

26. 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.

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1°. Conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA - ETAPA VII**, para destinación **Vivienda de Interés Social - VIS**, en el predio localizado en la **CARRERA 15 # 89-133**, barrio **QUEBRADA LA IGLESIA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **300-471135** y número catastral **68001-01-04-00-00-0749-0089-0-00-00-0000**, a nombre de la sociedad **CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S.**, identificada con **NIT 900.497.754-2**, en su calidad de propietaria, representada legalmente por el señor **JAIME ALBERTO CHÁVEZ CARREÑO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.098.603.873**, en su condición de FIDEICOMITENTE, según documento que obra de Alianza Fiduciaria S.A en su condición de vocera y administradora del FID CIUDADELA VERDE II, ETAPA VII con Nit. 830.053.812, a su vez ZABDI S.A.S. confiere poder especial **DIANA ALEJANDRA FONSECA URIBE**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.049.611.132**, según poder especial del **26 de junio de 2026** , 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: Licencia de Construcción en Modalidad de Obra Nueva para uso de Vivienda de Interés Social – VIS correspondiente a la etapa VII, en un proyecto urbanístico aprobado mediante licencia de urbanismo modalidad desarrollo y PUG No. 68001-2-24-202 del 27 de febrero del 2025, con vigencia hasta 25 de julio del 2025, aprobado mediante resolución No. 25-0066 del 11 de febrero del 2025 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga emitido por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. El proyecto hace parte de un lote de mayor extensión de 45.799.00m2(lote Matriz). y esta etapa ocupa un área de lote de 2.547.29m2. identificado con matricula inmobiliaria No. 300-471135 La cual está ubicada dentro del LOTE 10 identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-471135 con un área predial de 19.742,08 m². Esta etapa constructiva cuenta con un Area total construida de: 11.084.11m2, distribuidas en Dos (2) Torres de apartamentos para viviendas VIS, zona de parqueaderos descubiertos para vehículos y bicicletas. El proyecto consta de Ciento Ochenta y cuatro (184) unidades de viviendas VIS distribuidas en Dos (2) torres, la torre 5 de Once (11) pisos y cubierta Cubierta transitable cuenta con Ochenta y ocho (88) unidades de viviendas y un Area Total Construida de: 5.302.61m2 y Torre 6 de Doce (12) Pisos y cubierta Cubierta transitable cuenta con Noventa y Seis (96) Unidades de viviendas y un Area Total Construida de: 5.781.50m2. En cuanto al Equipamiento comunal privado para la etapa, se exige el cumplimiento de 2.062.59m2 según por el Area de vivienda

1.811.60 m² según área de vivienda, a lo cual se presentan 2.062,59 m². quedando un saldo a favor para futuras etapas de 2.854,55 m² correspondientes a y 2.603.55 m² de etapa V y 251,00 m² de etapa VII.el proyecto cumple con índice de ocupación y construcción. la etapa cuenta con Treinta y Dos (32) cupos de parqueaderos para residente y Cuatro (4) Bicicletas. En cuanto a parqueaderos, estos se presentan de la siguiente manera: para residentes se aprueban treinta y dos (32) cupos de vehículos para la presente etapa y tomando veinte nueve (29) de etapa V para un total de sesenta y uno (61), de visitantes se toman veintitrés (23) cupos de reserva en etapa V para la presente etapa, de motocicletas se toman sesenta y uno (61) de reserva de la etapa V para la presente etapa, de bicicletas quedan aprobados cuatro (4) cupos tomando diecinueve (19) cupos de etapa VI y quedando diez (10) cupos de etapa VII de parqueaderos de bicicletas para futuras etapas (ver distribución de parqueaderos en planos arquitectónicos). El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. Ruben Dario Forero con matrícula profesional No. 68202-091502 el cual presenta memorial de revisión; OBSERVACIONES: LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. ---A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. 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. **ANTECEDENTES:** Se aprueba Proyecto urbano General-PUG, Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo por etapas con aprobación del urbanismo de la Primera Etapa y Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva 68001-2-20-0377 del 27 de julio del 2021 hasta el 26 de julio del 2024. Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva II etapa 68001-2-22-0061 del 8 de agosto del 2022 hasta el 07 de agosto del 2025, Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva III etapa 68001-2-22-0530 del 07 de julio del 2023 hasta el 06 de julio del 2026, Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva IV etapa 68001-2-24-0113 del 19 de septiembre del 2024 hasta el 19 de septiembre del 2027. Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva V etapa 68001-2-24-0208 del 31 de marzo del 2025 hasta el 31 de marzo del 2028. Licencia de Construcción en modalidad Obra Nueva VI etapa 68001-2-25-0151 del 08 de agosto del 2025 hasta el 08 de agosto del 2028. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES**: Proyecto de obra nueva de uso residencial de las Torres 5 y 6. Edificaciones de uso residencial en sistema de muros de carga de concreto reforzado con alturas de 11 y 12 pisos. Cumple con los requisitos de disipación de energía DES de acuerdo con su localización en zona de amenaza sísmica Alta. Las edificaciones pertenecen al grupo de uso 1, el proyecto presenta revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El sistema de entrepiso es placa maciza de concreto, fundida en sitio, espesor e=12cm. La cubierta es en placa, igual a los entrepisos anteriores, ambas torres tienen placa en terraza transitable. El proyecto contempla una zona de estabilización de taludes con diseño en tierra armada. El proyecto tiene estudio de suelo de la licencia de urbanismo en donde se contemplan la totalidad de las edificaciones del proyecto. Se presentan memorias de cálculo y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para ejecutar el proyecto. El proyecto presenta supervisión técnica estructural durante la etapa constructiva que cumpla con los requisitos del título I del reglamento NSR-10. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

ARTÍCULO 2°. Aprobar Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO 3°. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:

a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
d. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
j. 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.
k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
m. 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.
n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

ARTÍCULO 4°. El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
c. La dirección del inmueble.
d. Vigencia de la licencia.
e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 5°. Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

a. Al Arquitecto Laura Bibiana Sanchez Gomez, con matrícula profesional A30562017-1095820587, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
b. Al Ingeniero civil Dalton Moreno Girardot, con matrícula profesional 68202-15488, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.

c. Al Ingeniero Luis Fernando Pinilla Rueda, con matrícula profesional 68208-331831 STD, como responsable legalmente de la obra.
d. Al Ingeniero o geotecnista Jaime Suarez Diaz, con matrícula profesional 25000-15438, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
e. Al Ingeniero civil Dalton Moreno Girardot, con matrícula profesional 68202-15488, como responsable legalmente de los diseños de los elementos NO estructurales y de información contenidas en ellos.
f. Al Ingeniero civil Ruben Dario Forero Carrillo con matrícula profesional 68202-091502, como Revisor independiente
g. Al Ingeniero civil Nelson Fabian Amaya Pérez con matrícula profesional 68202-281462 STD como profesional especializado
h. Al ingeniero Carlos Andrés Buenahora Ballesteros, con matrícula profesional No. 68202-120243 STD como profesional especialista.

Los profesionales reconocidos en este artículo responderán por la información, estudios, diseños y actividades que suscriban, en los términos previstos en la ley.

ARTÍCULO 6º. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA ETAPA VII tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable., de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

ARTÍCULO 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 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 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.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el **10 de septiembre del 2026**

CURADURIA URBANA No. 2
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

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

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

La resolución No. **26-0454** del **10 de septiembre de 2026**, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, según radicación N° **68001-2-26-0231**, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 15 #89-133 QUEBRADA LA IGLESIA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **68001-01-04-00-00-0749-0089-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria **300-471135** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **DIANA ALEJANDRA FONSECA URIBE** en calidad de **APODERADA.**

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **30 de septiembre 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: 30 de septiembre de 2026 **HASTA: 30 de septiembre de 2029**

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

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