



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. 26-0412 del 18 de agosto de 2026, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-2-26-0240

Fecha de Radicacion: 07/07/2026

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): URBANIZADORA MARTÍNEZ ESPARZA S.A.S. con sigla "URBAMARES SAS"
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-02-0357-0003-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-233568
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 66 #33-116
BARRIO: LA FLORA
ÁREA DEL PREDIO: 8510.00m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 121.57m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 42217.01m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: (9) Nueve sótanos, (35) Treinta y cinco Pisos, piso de Terraza y piso de cuarto de máquinas.
NORMA URBANÍSTICA: 13-591NU **SECTOR:** No Aplica **SUBSECTOR:** No Aplica
ZONA NORMATIVA: No Aplica
ÁREA DE ACTIVIDAD: Dotacional Tipo 1
USO PREDIAL: Vivienda **ESTRATO:** 4
TRATAMIENTO: Actualización Tipo 1
I.O.: Según lo Aprobado **I.C.:** Según lo Aprobado **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: (275) Doscientos Setenta y Cinco Unidades de Viviendas.
PARQUEADEROS: (328) trescientos veintiocho cupos de Parqueaderos

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE No. 26-0002PR Expedida por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez Prorroga de licencia para uso de Vivienda, presenta los siguientes actos administrativos: Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-14-0097 del 18 de Febrero de 2016, prorrogada por primera vez el 16 de febrero de 2018 mediante Prorroga N. 68001-2-18-0051, prorrogada por segunda vez el 19 de febrero de 2019 a través de la Segunda Prórroga N. 68001-2-19-0052 y, modificada a través de la Modificación de Licencia Vigente N. 68001-2-19-0526 del 27 de enero de 2020, el cual se expide Revalidación de Licencia No. 68001-2-20-0092 de fecha 17 de Marzo del 2020 hasta el 17 de marzo del 2022, licencia de construcción en modalidad Modificación a Licencia Vigente/Obra nueva con No. 68001-2-21-0045 emitida el 15 de julio del 2021 hasta el 14 de julio del 2023, licencia de construcción en modalidad obra nueva No. 68001-02-22-0509 de fecha 08 de mayo del 2023 con vigencia hasta el 07 de mayo del 2026. modificación de licencia vigente no.68001-2-25-0488 expedida por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez para uso de vivienda emitida el 24 de abril del 2026 con vigencia hasta el 07 de mayo del 2026. finalmente, por último, se expide una prórroga de licencia No. 26-0002 PR emitida el día 07 de mayo del 2026 con vigencia hasta el 07 de mayo del 2027. Los anteriores actos administrativos todos son emitidos por la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2. El proyecto consiste en la intervención de la etapa 3 - torre 2 en cuanto al ajuste de las dimensiones de los depósitos, cuarto de aseo y cuarto sísmico en todos los pisos ubicado en los puntos fijos del proyecto sin alterar los diseños generales quedado aprobado de la siguiente manera: área de lote: 8.510.00 m2, Área total de la edificación: 42.217.02 m2, Doscientos setenta y Cinco (275) Unidades de Viviendas, trescientos veintiocho (328) cupos de Parqueaderos, Presenta norma urbana 13-591NU emitida por la curaduría urbana No 2 de Bucaramanga, Índice de Ocupación 0.30 e Índice de Construcción 2.5-3.50 cumpliendo normativamente. desarrollado en 9 sótanos, 35 pisos, piso terraza y piso de cuarto de máquinas. Presenta Solicitud de implementación de medidas de mitigación por incidencia de riesgo eléctrico por parte de la ESSA. bajo el consecutivo 20220330061204 de fecha 20 de septiembre del 2022. Presenta Resolución No. 180398 de 2004 en el cual se expide el reglamento técnico de instalaciones eléctricas. para su aprobación se presentaron 16 planos arquitectónicos. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Estructuralmente la modificación propuesta se limita a elementos no estructurales, como consecuencia del ajuste en las dimensiones de los depósitos, cuartos de aseo y cuarto sísmico ubicados en los puntos fijos del proyecto. Se anexa certificación de no intervención estructural, suscrita por el ingeniero civil Andrés Felipe Martínez Esparza, matrícula profesional 68202-159422 STD, mediante la cual se certifica que las modificaciones propuestas no implican intervención ni modificación del sistema estructural aprobado mediante la Licencia No. 68001-2-22-0509. En consecuencia, las modificaciones objeto de la presente solicitud no afectan ni modifican el sistema estructural aprobado y se limitan exclusivamente a elementos no estructurales. Como soporte técnico, se anexan la memoria de cálculo y los planos correspondientes a los elementos no estructurales objeto de modificación.

Presenta plano de localización georreferenciada con coordenadas de magnas sirgas Falso Este: 1106.998.21 Falso Norte 1277.617.13. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes... Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

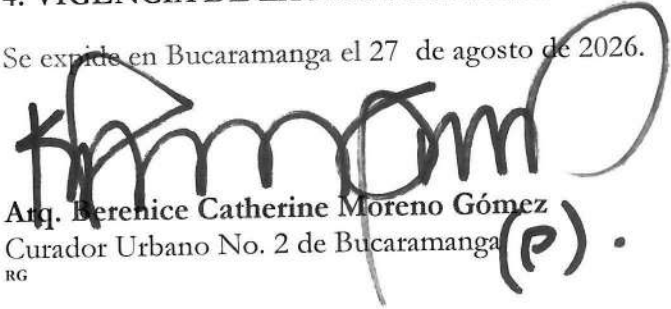
Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0412, expedida el 18 de agosto de 2026 que concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Yoryina Gonzalez Chavez	Matrícula	A08412008-1123994356
INGENIERO CALCULISTA:	Rodolfo Javier Tirado Gutierrez	Matrícula	68202-133400
RESPONSABLE OBRA:	Harol Fernando Delgado Campos	Matrícula	68202-142597 STD

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 07 de mayo del 2027

Se expide en Bucaramanga el 27 de agosto de 2026.



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



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
4. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - b. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - c. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
 - d. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - e. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - g. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - j. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
5. La licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
6. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



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

RESOLUCION N° 26-0412 del 18 de agosto de 2026

Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

68001-2-26-0240

El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que **URBANIZADORA MARTÍNEZ ESPARZA S.A.S. con sigla “URBAMARES SAS”**, con NIT. N.º **900.093.411-7**, representada legalmente por el Señor **ANDRES FELIPE MARTINEZ ESPARZA**, identificado con la CC. 91.536.386 o quien haga sus veces en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CALLE 66 #33-116** barrio **LA FLORA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0357-0003-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-233568** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **8510 m²**, ha(n) solicitado una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que mediante escrito radicado ante la Ventanilla Única bajo el consecutivo CR26-7382 del 7 de julio de 2026, se presentó solicitud de Modificación de Licencia Vigente, a la cual le fue asignado el radicado No. 68001-2-26-0240, cuyo objeto consiste en tramitar la modificación de la licencia inicial de Construcción en modalidad de Obra Nueva No. 68001-2-14-0097 del 18 de febrero de 2016, y vigente con prórroga No. 26-0002PR emitida el día 07 de mayo del 2026 con vigencia hasta el día 07 de mayo del 2027, de conformidad con las modalidades de licenciamiento urbanístico previstas en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes.
4. Que, mediante Ventanilla Única CE26-7381 del 7 de julio 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.
5. Que, mediante los radicados de Ventanilla Única CR26-7390 del 8 de julio de 2026, CR26-7651 del 15 de julio 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.
6. Que el día 24 de julio de 2026 se notificó, mediante comunicación de Ventanilla Única CE26-8087 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.
7. 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.
8. 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



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

RESOLUCION N° 26-0412 del 18 de agosto de 2026

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.

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 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.
13. 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.
14. Que, mediante la Ventanilla Única, bajo el radicado CE26-8654 de fecha 5 de agosto de 2026, fue notificada al solicitante la viabilidad de la Licencia Urbanística identificada con el radicado No. 68001-2-26-0240, 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 17 de septiembre de 2026, para que allegan los pagos completos correspondientes a expensas.
15. 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.
16. 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



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

RESOLUCION N° 26-0412 del 18 de agosto de 2026

sean objeto de enajenación, de conformidad con la citada disposición normativa.

17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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:
 - Estructuralmente la modificación propuesta se limita a elementos no estructurales, como consecuencia del ajuste en las dimensiones de los depósitos, cuartos de aseo y cuarto sísmico ubicados en los puntos fijos del proyecto. Se anexa certificación de no intervención estructural, suscrita por el ingeniero civil Andrés Felipe Martínez Esparza, matrícula profesional 68202-159422 STD, mediante la cual se certifica que las modificaciones propuestas no implican intervención ni modificación del sistema estructural aprobado mediante la Licencia No. 68001-2-22-0509. En consecuencia, las modificaciones objeto de la presente solicitud no afectan ni modifican el sistema estructural aprobado y se limitan exclusivamente a elementos no estructurales. Como soporte técnico, se anexan la memoria de cálculo y los planos correspondientes a los elementos no estructurales objeto de modificación
 - Para las obras que no requirieran supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.
 - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
 - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
 - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
 - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
 - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
21. 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,



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

RESOLUCION N° 26-0412 del 18 de agosto de 2026

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.

22. Que, mediante comunicaciones CR26-8536 del 3 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 Modificación de la Prorroga No. 26-0002PR 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.
23. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **CALLE 66 #33-116** barrio **LA FLORA**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-02-0357-0003-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-233568** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **URBANIZADORA MARTÍNEZ ESPARZA S.A.S. con sigla "URBAMARES SAS"**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** No. 26-0002PR Expedida por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez Prorroga de licencia para uso de Vivienda, presenta los siguientes actos administrativos: Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-14-0097 del 18 de Febrero de 2016, prorrogada por primera vez el 16 de febrero de 2018 mediante Prorroga N. 68001-2-18-0051, prorrogada por segunda vez el 19 de febrero de 2019 a través de la Segunda Prórroga N. 68001-2-19-0052 y, modificada a través de la Modificación de Licencia Vigente N. 68001-2-19-0526 del 27 de enero de 2020, el cual se expide Revalidación de Licencia No. 68001-2-20-0092 de fecha 17 de Marzo del 2020 hasta el 17 de marzo del 2022, licencia de construcción en modalidad Modificación a Licencia Vigente/Obra nueva con No. 68001-2-21-0045 emitida el 15 de julio del 2021 hasta el 14 de julio del 2023, licencia de construcción en modalidad obra nueva No. 68001-02-22-0509 de fecha 08 de mayo del 2023 con vigencia hasta el 07 de mayo del 2026. modificación de licencia vigente no.68001-2-25-0488 expedida por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez para uso de vivienda emitida el 24 de abril del 2026 con vigencia hasta el 07 de mayo del 2026. finalmente, por último, se expide una prórroga de licencia No. 26-0002 PR emitida el día 07 de mayo del 2026 con vigencia has el 07 de mayo del 2027. Los anteriores actos administrativos todos son emitidos por la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2. El proyecto consiste en la intervención de la etapa 3 - torre 2 en cuanto al ajuste de las dimensiones de los depósitos , cuarto de aseo y cuarto sísmico en todos los pisos ubicado en los puntos fijos del proyecto sin alterar los diseños generales quedado aprobado de la siguiente manera: área de lote: 8.510.00 m2, Area total de la edificación: 42.217.02 m2, Doscientas setenta y Cinco (275) Unidades de Viviendas, trescientos veinte ocho (328) cupos de Parqueaderos, Presenta norma urbana 13-591NU emitida por la curaduría urbana No 2 de Bucaramanga, Índice de Ocupación 0.30 e Índice de Construcción 2.5-3.50 cumpliendo normativamente. desarrollado en 9 sótanos, 35 pisos, piso terraza y piso de cuarto de máquinas. Presenta Solicitud de implementación de medidas de mitigación por incidencia de riego eléctrico por parte de la ESSA. bajo el consecutivo 20220330061204 de fecha 20 de septiembre del 2022. Presenta Resolución No. 180398 de 2004 en el cual se expide el reglamento técnico de instalaciones eléctricas. para su aprobación se presentaron 16 planos arquitectónicos. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Estructuralmente la modificación propuesta se limita a elementos no estructurales, como consecuencia del ajuste en las dimensiones de los depósitos, cuartos de aseo y cuarto sísmico ubicados en los puntos fijos del proyecto. Se anexa certificación de no intervención estructural, suscrita por el ingeniero civil Andrés Felipe Martínez Esparza, matrícula profesional 68202-159422 STD, mediante la cual se certifica que las modificaciones propuestas no implican intervención ni modificación del sistema estructural aprobado mediante la Licencia No. 68001-2-22-0509. En consecuencia, las modificaciones objeto de la presente solicitud no afectan ni modifican el sistema estructural aprobado y se limitan exclusivamente a elementos no estructurales. Como soporte técnico, se anexan la memoria de cálculo y los planos correspondientes a los elementos no estructurales objeto de modificación. **Presenta plano de localización georreferenciada con coordenadas de magnas sirgas Falso Este: 1106.998.21 Falso Norte 1277.617.13.** Estas



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

RESOLUCION N° 26-0412 del 18 de agosto de 2026

obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes... Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

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

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- h. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

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

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

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



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

RESOLUCION N° 26-0412 del 18 de agosto de 2026

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:

- Al Arquitecto Yoryina Gonzalez Chavez, con matrícula profesional A08412008-1123994356, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil Rodolfo Javier Tirado Gutierrez, con matrícula profesional 68202-133400, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Ingeniero civil Harol Fernando Delgado Campos, con matrícula profesional 68202-142597 STD, como responsable legalmente de la obra.

ARTÍCULO 6°. La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación. siendo esta hasta el 07 de mayo del 2027.

ARTÍCULO 7°.- Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 8°. Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

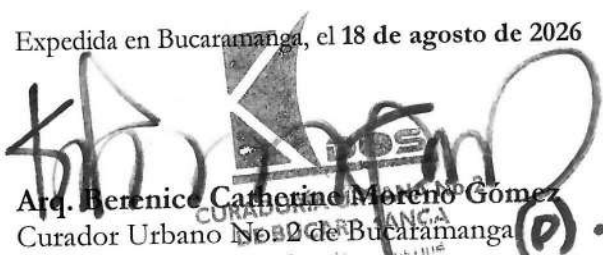
ARTÍCULO 9°. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 10°. Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 18 de agosto de 2026


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

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



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

La resolución No. 26-0412 del 18 de agosto de 2026, por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, según radicación N° 68001-2-26-0240, sobre el predio ubicado en la **CALLE 66 #33-116 LA FLORA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial 68001-01-02-0357-0003-000, matrícula inmobiliaria 300-233568 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **ANDRES FELIPE MARTINEZ ESPARZA**

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **25 de agosto 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: 27 de agosto de 2026

HASTA: 07 de Mayo del 2027


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

(9) *[Handwritten signature]*