



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

RESOLUCIÓN No. 26-0393

(04 DE AGOSTO DE 2026)

Por la cual se procede a realizar una **ACLARACIÓN**

EL CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA No. 2

En el uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo,

CONSIDERACIONES:

1. Que **Jaime Alberto Chávez Carreño** identificado con cedula de ciudadanía No. **1.098.603.873** en calidad de representante legal de Construcciones Zabdi SAS con **NIT 900.497.754-2** como fideicomitente de Alianza Fiduciaria S.A con **NIT 860.531.315-3** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso CV VIS con **NIT 830.053.812-2**, en su calidad de propietario del predio denominado PD URBANO – UBICADO EN EL SITIO DE LA QUEBRADA DE LA IGLESIA – URBANIZACION CIUDADELA VERDE – LOTE 10 PREDIO SALDO, identificado con numero catastral 680010104000007490089000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-471135 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ha solicitado una Aclaración.
2. Que el Proyecto Urbanístico General -PUG- según la última modificación que se aprobó por Resolución 25-0066 del 11 de febrero de 2025 por medio de la cual se aprueba unificar las tres (3) etapas urbanísticas inicialmente proyectadas a una única etapa urbanística; aprueba como áreas útiles DOS (2) lotes denominados LOTE 9 y LOTE 10 ÁREA ÚTIL sobre los cuales se desarrollan en total ocho (8) ETAPAS CONSTRUCTIVAS así:
 - a. En el LOTE 9: identificado con el número de matrícula inmobiliaria 300-471134. Cuatro (4) etapas constructivas denominadas Etapa I, Etapa II, Etapa III y Etapa IV. Aprobadas con Visto Bueno de Propiedad Horizontal desarrollado en 4 etapas denominadas Etapa I, Etapa II, Etapa III y Etapa IV. Esta propiedad horizontal ya está constituida en todas sus etapas.
 - b. En el LOTE 10 ÁREA ÚTIL: Identificado con el número de matrícula que asigne la ORIP de Bucaramanga al momento de segregarlo de predio con numero de matrícula inmobiliaria 300-471135. Cuatro (4) etapas constructivas denominadas Etapa V, Etapa VI, Etapa VII y Etapa VIII. Aprobadas con Visto Bueno de Propiedad Horizontal desarrollado en 4 etapas denominadas Etapa I, Etapa II, Etapa III y Etapa IV.
3. Que lo aprobado para LOTE 9 área útil (CIUDADELA VERDE 1) fue: Cuatro (4) etapas constructivas denominadas Etapa I, Etapa II, Etapa III y Etapa IV. Aprobadas con Visto Bueno de Propiedad Horizontal desarrollado en 4 etapas denominadas Etapa I, Etapa II, Etapa III y Etapa IV se resume así:



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

RESOLUCIÓN No. 26-0393
(04 DE AGOSTO DE 2026)

CUADRO RESUMEN CONJUNTO 1	
Área bruta lote (m²)	45.799,00
Área neta (m²)	39.572,00
Área útil (m²)	28.236,14
Área útil Lote 09 (m²)	13.336,07
Área construida Etapa I (m²)	12.156,89
Área lote Etapa I (m²)	5.241,60
Área construida Etapa II (m²)	18.673,13
Área lote Etapa II (m²)	4.031,55
Área construida Etapa III (m²)	11.701,81
Área lote Etapa III (m²)	2.500,19
Área construida Etapa IV (m²)	11.669,47
Área lote Etapa IV (m²)	1.562,73
Área total construida (m²)	65.974,64
Unidades de vivienda	760
Unidades de comercio	17

4. Sobre el LOTE 9 identificado con el número de matrícula inmobiliaria 300-471134 ya se encuentran totalmente aprobadas y sometidas a Propiedad Horizontal las CUATRO (4) etapas constructivas, y se configuraron las 4 etapas de propiedad horizontal denominándola CIUDADELA VERDE CONJUNTO 1.
5. Que sobre el LOTE 10 ÁREA ÚTIL Identificado con el número de matrícula que asigne la ORIP de Bucaramanga al momento de segregarlo de predio con numero de matrícula inmobiliaria 300-471135, actualmente se ha expedido Licencia de Construcción Obra Nueva para las etapas constructivas V y VI de ocho (8) etapas constructivas, que son las Etapas I y II, respectivamente, de cuatro (4) etapas de Propiedad Horizontal. Las licencias expedidas actualmente son:

a) Resolución No. 25-0112 del 10 de marzo de 2025. Por la cual se concede una licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para la Etapa Constructiva V, expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de Bucaramanga, debidamente ejecutoriada. Licencia de construcción. Modalidad: Obra Nueva Etapa V, Radicación No. 68001-2-24-0208 expedida el 31 de marzo de 2025 por la Curaduría Urbana Número 2 de Bucaramanga

b) Resolución No. 25-0320 del 16 de julio de 2025. Por la cual se concede una

RESOLUCIÓN No. 26-0393
(04 DE AGOSTO DE 2026)

licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para la Etapa Constructiva VI, expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de Bucaramanga, debidamente ejecutoriada. Licencia de construcción. Modalidad: Obra Nueva Etapa VI, Radicación No. 68001-2-25-0151 expedida el 9 de mayo de 2025 por la Curaduría Urbana Número 2 de Bucaramanga

c) Resolución No. 26-0104 del 26 de febrero de 2026 por la cual se concede una modificación de licencia vigente para la Etapa V y Etapa VI expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de Bucaramanga, debidamente ejecutoriada. Licencia de Modificación de licencia vigente etapa V y VI No. 68001-2-25-0506 del 12 de marzo de 2026 expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de Bucaramanga.

d) Resolución No. 25-0141 del 31 de marzo de 2025, por la cual se procede a realizar una aclaración a la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva etapa V, expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de Bucaramanga

e) Resolución No. 25-0325 del 18 de julio de 2025 por la cual se procede a realizar una Aclaración expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de Bucaramanga

f) Resolución No. 26-0193 del 16 de abril de 2026 por la cual se procede a realizar una Aclaración expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de Bucaramanga

6. Conforme a lo anterior, lo aprobado para el LOTE 10 ÁREA ÚTIL (CIUDADELA VERDE 2) Identificado con el número de matrícula que asigne la ORIP de Bucaramanga al momento de segregarlo de predio con numero de matrícula inmobiliaria 300-471135 es: cuatro (4) ETAPAS CONSTRUCTIVAS del PUG denominadas Etapa V, Etapa VI, Etapa VII y Etapa VIII. Aprobadas con Visto Bueno de Propiedad Horizontal desarrollado en 4 etapas denominadas Etapa I, Etapa II, Etapa III y Etapa IV se resume así:

CUADRO RESUMEN CONJUNTO 2	
Área bruta lote (m²)	45.799,00
Área neta (m²)	39.572,00
Área útil (m²)	28.236,14
Área Lote 10 útil (m²)	14.900,07
Área construida Etapa V (m²)	19.232,25
Área lote Etapa V (m²)	6.123,17
Área construida Etapa VI (m²)	11.065,65
Área lote Etapa VI (m²)	2.735,86

RESOLUCIÓN No. 26-0393
 (04 DE AGOSTO DE 2026)

Área construida Etapa VII (m²) futuro desarrollo	11.084,11
Área lote Etapa VII (m²) futuro desarrollo	2.547,29
Área construida Etapa VIII (m²) futuro desarrollo	11.084,11
Área lote Etapa VIII (m²) futuro desarrollo	3.493,75
Área total construida (m²)	63.872,44
Unidades de vivienda	736
Unidades de comercio	1

7. Que en las Licencias de Construcción no se enunciaron las áreas de terreno en donde se realizaría cada etapa constructiva, es por esto que aclara el cuadro de áreas de terreno en donde se va a desarrollar cada etapa del LOTE 10 ÁREA ÚTIL (CIUADELA VERDE 2) identificado con el número de matrícula que asigne la ORIP de Bucaramanga al momento de segregarlo de predio con numero de matrícula inmobiliaria 300-471135 es el siguiente:

LOTE 10 AREA UTIL: CONJUNTO 2 CIUADELA VERDE 14.900,07			
ETAPA PH	ETAPA CONSTRUCTIVA PUG	TORRES	AREA M2
ETAPA I	ETAPA V	TORRE 1 Y TORRE 2	6.123,17
ETAPA II	ETAPA VI	TORRE 3 Y TORRE 4	2.735,86
ETAPA III	ETAPA VII	TORRE 5 Y TORRE 6	2.547,29
ETAPA IV	ETAPA VIII	TORRE 7 Y TORRE 8	3.493,75
TOTAL			14.900,07

8. Que en virtud de la Ley 1437 de 2011 artículo 45, se procede a aclarar el acto administrativo, toda vez que en cualquier tiempo se pueden corregir los errores de transcripción, siendo entonces competente la autoridad encargada de expedir licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, sin que la corrección de lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivir los términos legales para demandar el acto.
9. Que en los anteriores términos se procederá a realizar la aclaración de la Resolución No. 25-0112 del 10 de marzo de 2025, Resolución No. 25-0320 del 16 de julio de 2025, Resolución No. 26-0104 del 26 de febrero de 2026 y sus aclaraciones realizadas mediante la Resolución No. 25-0141 del 31 de marzo de 2025, y la Resolución No. No. 26-0193 del 16 de abril de 2026.

RESOLUCIÓN No. 26-0393
(04 DE AGOSTO DE 2026)

Así las cosas,

RESUELVE

PRIMERO: ACLARAR la Resolución No. 25-0112 del 10 de marzo de 2025, Resolución No. 25-0320 del 16 de julio de 2025, Resolución No. 26-0104 del 26 de febrero de 2026 y sus aclaraciones realizadas mediante la Resolución No. 25-0141 del 31 de marzo de 2025, y la Resolución No. No. 26-0193 del 16 de abril de 2026. En el sentido de indicar que sobre el LOTE 10 ÁREA ÚTIL Identificado con el número de matrícula que asigne la ORIP de Bucaramanga al momento de segregarlo de predio con numero de matrícula inmobiliaria 300-471135, actualmente se ha expedido Licencia de Construcción Obra Nueva para las etapas constructivas V y VI de ocho (8) etapas constructivas, que son las Etapas I y II, respectivamente, de cuatro (4) etapas de Propiedad Horizontal.

Conforme a lo anterior, lo aprobado para el LOTE 10 ÁREA ÚTIL (CIUDADELA VERDE 2) Identificado con el número de matrícula que asigne la ORIP de Bucaramanga al momento de segregarlo de predio con numero de matrícula inmobiliaria 300-471135 es: cuatro (4) ETAPAS CONSTRUCTIVAS del PUG denominadas Etapa V, Etapa VI, Etapa VII y Etapa VIII. Aprobadas con Visto Bueno de Propiedad Horizontal desarrollado en 4 etapas denominadas Etapa I, Etapa II, Etapa III y Etapa IV se resume así:

CUADRO RESUMEN CONJUNTO 2	
Área bruta lote (m²)	45.799,00
Área neta (m²)	39.572,00
Área útil (m²)	28.236,14
Área Lote 10 útil (m²)	14.900,07
Área construida Etapa V (m²)	19.232,25
Área lote Etapa V (m²)	6.123,17
Área construida Etapa VI (m²)	11.065,65
Área lote Etapa VI (m²)	2.735,86
Área construida Etapa VII (m²) futuro desarrollo	11.084,11
Área lote Etapa VII (m²) futuro desarrollo	2.547,29
Área construida Etapa VIII (m²) futuro desarrollo	11.084,11
Área lote Etapa VIII (m²) futuro desarrollo	3.493,75
Área total construida (m²)	63.872,44
Unidades de vivienda	736
Unidades de comercio	1

SEGUNDO: ACLARAR las áreas de terreno en donde se realizaría cada etapa constructiva. Es decir, aclarar el cuadro de áreas de terreno en donde se va a desarrollar



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

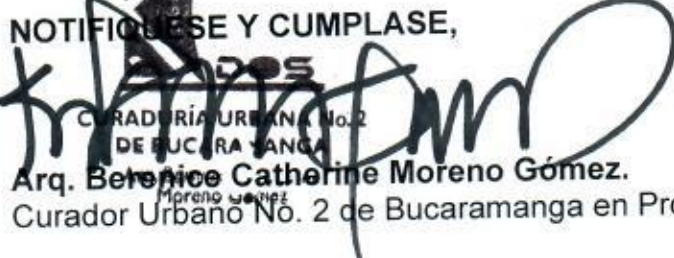
RESOLUCIÓN No. 26-0393 (04 DE AGOSTO DE 2026)

cada etapa del LOTE 10 ÁREA ÚTIL (CIUDADELA VERDE 2) identificado con el número de matrícula que asigne la ORIP de Bucaramanga al momento de segregarlo de predio con numero de matrícula inmobiliaria 300-471135 es el siguiente:

LOTE 10 AREA UTIL: CONJUNTO 2 CIUDADELA VERDE 14.900,07			
ETAPA PH	ETAPA CONSTRUCTIVA PUG	TORRES	AREA M2
ETAPA I	ETAPA V	TORRE 1 Y TORRE 2	6.123,17
ETAPA II	ETAPA VI	TORRE 3 Y TORRE 4	2.735,86
ETAPA III	ETAPA VII	TORRE 5 Y TORRE 6	2.547,29
ETAPA IV	ETAPA VIII	TORRE 7 Y TORRE 8	3.493,75
TOTAL			14.900,07

TERCERO: NOTIFICAR el contenido de esta decisión a los interesados advirtiéndolo que contra la misma no proceden los recursos de ley, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


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

CONSTANCIA:

SE INFORMA AL TITULAR DE LOS TRAMITES ARRIBA ENUNCIADOS, QUE CONTRA EL PRESENTE ACTO NO PROCEDE RECURSO ALGUNO EN LOS TERMINOS DE LEY.

FIRMA:

CC. 1.098.603.873 de Bucaramanga EN CALIDAD DE:

FECHA NOTIFICACION: 05-08-2026 HORA: 12:01

ASÍ LAS COSAS, SE DA POR EJECUTORIADO EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO EL

06 de agosto de 2026


CURADURÍA URBANA No. 2 de Bucaramanga(P)
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez