



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

### RESOLUCIÓN N°. 68001-2-18-0405

07 de Septiembre de 2018

El Curador Urbano de Bucaramanga No. 2, Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y las normas que la reglamentan y modifican, la ley 400 de 1997, el decreto 926 de 2010 (NSR – 10), y:

#### CONSIDERANDO:

1. Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE PROVENZA; ARGUELLOS S.A. Y LINA MARIA ARGUELLO**, en su calidad de titulares de los predios # **68001-01-04-0424-00-22/0083/0084-000** y **01-04-0109-0001-000** y matrículas inmobiliarias # **300-362167/109652/35048/2621168** con nomenclatura **CALLE 105 N. 17-58/68**, localizado en el barrio **PROVENZA** del municipio de Bucaramanga, con un área aproximada de **24851.40 m²** ha solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en modalidad de **REVALIDACION** para el uso de **Vivienda**.
2. Que la anterior solicitud ha sido tramitada de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto No. 1077 de 2015, habiendo presentado el titular los documentos que para tal efecto se exigen y una vez cumplida toda la tramitación ante el Curador Urbano de Bucaramanga No. 2.
3. Que mediante oficio de fecha 02 de Agosto de 2018, se notificó a la **SECRETARIA DE PLANEACION** y al **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO**, la radicación de la solicitud, en virtud de los previos requerimientos recibidos.
4. Que mediante oficio SP: 552 del 10 de Agosto de 2018, radicado el 14 de Agosto siguiente, el Municipio de Bucaramanga **SECRETARIA DE PLANEACION Y el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO**, se hicieron parte dentro del trámite, manifestando que se oponen a la expedición de la revalidación de licencia, toda vez que la licencia objeto de revalidación, vulnera y contraviene las normas estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 011 de 2014, las normas ambientales y demás normas urbanísticas aplicables, así como la Constitución, invade espacio público por estar tomando parte de un área de Cesión tipo A del Municipio de Bucaramanga, lo cual atentaría contra el interés público o social.
5. Que el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.3.7 ordena la notificación de la presente resolución al propietario y a cualquier persona o autoridades que se hubiesen hecho parte dentro del trámite, la cual se le concede en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo cual se deberá notificar al Municipio de Bucaramanga **SECRETARIA DE PLANEACION Y el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO**.
6. Que el proyecto presentado para revalidación de licencia N. 68001-2-18-0405 de fecha 01 de Agosto de 2018, fue objeto de licencia de **MODIFICACIÓN AMPLIACION** mediante el radicado N. 68001-2-16-0453 expedida el día 27 de enero 2017 en donde se otorgó **"MODIFICACION AMPLIACION PARA USO DE VIVIENDA TENIENDO EN CUENTA LA LICENCIA ANTERIOR N. 68001-2-15-0444 DEL 2/06/16 MODIFICANDO 5399.2M2 EN LAS ETAPAS 2, 3, Y 4, AMPLIANDO 2136M2 EN LAS MISMAS ETAPAS, SIN MODIFICAR LAS UNIDADES PRIVADAS APROBADAS NI LA ALTURA DE LA EDIFICACION, OBRA NUEVA PARA LAS ETAPAS 1 Y 5 EN 35220,47M2 PARA 160 APTOS EN LA ETAPA 1 Y EN LA ETAPA 5: 144 APTOS, PARA UN TOTAL DE 784 APARTAMENTOS EN LAS 5 ETAPAS, PARQUEADEROS TOTALES 794 PARQUEOS PARA RESIDENTES, 131 PARA VISITANTES, 131 PARQUEOS DE MOTOS Y 131 DE BICICLETAS. Proyecto radicado en vigencia del Acuerdo 011 de 2014"** otorgándole el plazo correspondiente a dos años hasta el 27 de enero de 2019. Igualmente se anexan dentro de los documentos radicados por parte del solicitante la Resolución N. 17-0004 del 3 de marzo de 2017 en donde se aclara que la modalidad de Licencia es de **Modificación Ampliación**, la cual de acuerdo al decreto 1077 del 2015, otorga un plazo máximo de 24 meses y será objeto de prórroga siempre y cuando la misma se presente 30 días antes del vencimiento de la licencia otorgada, considerando así este despacho que al haberse modificado la licencia inicial, en otro acto administrativo cuya vigencia no ha expirado, no se debe proceder a revalidar la misma, toda vez que, dicho trámite, solo procede para aquellos proyectos cuya licencia se encuentra vencida, lo cual no ocurre en el presente caso.
7. Que mediante oficio de fecha 24 de Agosto de 2018, el señor Pablo Rojas Duran, en calidad de apoderado del titular de la mentada Licencia, manifiesta que la solicitud de Revalidación es procedente en atención a que por medio de la Resolución N. 68001-2-15-0444 del 4 de Mayo de 2016, ejecutoriada el 2 de Junio de 2016, fue concedida Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva para uso de vivienda, la cual se otorgó para la construcción de las Etapas 2, 3 y 4 del Proyecto denominado Provenza Club el Condominio, con vigencia de 24 meses, esto es hasta el dos de Junio de 2018. Y que posteriormente, fue expedida la Resolución N. 68001-2-16-0453 del 19 de Diciembre de 2016, ejecutoriada el 27 de Enero de 2017 mediante la cual el Curador Urbano N. 2 de Bucaramanga, modifico la Licencia de Construcción Vigente aprobada por la Resolución N.

50



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

### RESOLUCIÓN N°. 68001-2-18-0405

07 de Septiembre de 2018

68001-2-15-0444 expedida el 03 de Mayo de 2016 y otorgo la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva para la ejecución de las Etapas 1 y 5 del proyecto denominado Provenza Club el Condominio, esta licencia otorgo una vigencia de 24 meses, es decir hasta el 27 de Enero de 2019. Al estudiar el contenido y naturaleza jurídica de esta ultima licencia, se pone en evidencia que, si bien se denomino en el texto de la misma como licencia de Construcción en la modalidad de modificación, lo cierto es, que de la naturaleza de dicho documento se desprende que se trató de una modificación de licencia de construcción vigente.

8. De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.7, modificado por el artículo 4 del Decreto 1203 de 2017, y a diferencia de lo señalado por el titular de la solicitud, tenemos que la licencia inicial N. 68001-2-15-0444, corresponde a una licencia de OBRA NUEVA, en la cual se aprobaron tres torres de apartamentos, así como la ejecución de obras de zonas comunes, con posterioridad a ello, se procede a efectuar solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de MODIFICACIÓN AMPLIACIÓN de edificación existente bajo el radicado No. 68001-2-16-0453, no de MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE como lo establece el titular, licencia en la cual se aprueba la ampliación del proyecto inicial a 5 torres, y en la cual se aprueba la construcción de la torre 1 y 5, cuya vigencia va hasta el año 2019.

9. De acuerdo con lo anterior, tenemos que la LICENCIA DE CONSTRUCCION EN MODALIDAD DE MODIFICACIÓN AMPLIACION DE EDIFICACIÓN EXISTENTE, artículo 2.2.6.1.1.7, corresponde a:

**Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

**Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

Es decir, las licencias otorgadas, incrementaron y modificaron el área construida de las edificaciones existentes esto es torre 2, 3 y 4 que fueron aprobadas con la Licencia de Construcción Obra Nueva No. 68001-2-15-0444, dicha modificación ampliación se otorga con la Licencia de Construcción No. 68001-2-16-0453, la cual otorga una nueva vigencia de dos años a todo el proyecto, y no aparte de este, pues de haberse tratado de una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE tendría la vigencia de la licencia inicial.

Expuesto lo anterior, observamos que no es cierto lo manifestado por el titular de la solicitud, frente a que la licencia No. 68001-2-16-0453, corresponde a una licencia obra nueva de otra etapa, puesto que la modalidad otorgada es de MODIFICACIÓN AMPLIACION, de EDIFICACION EXISTENTE, es decir no corresponde a un proyecto por etapas como lo expresa el solicitante, y en tal medida, al acogerse todo el proyecto en la nueva licencia, observamos que la licencia no ha expirado, y en tal virtud, no se acoge lo correspondiente a la REVALIDACION DE LICENCIA, al no haber expirado el termino de vigencia de la licencia, por lo cual la solicitud de revalidación serán negada.

9. Por consiguiente, y visto que la licencia N. 68001-2-15-0444 de fecha 02 de junio de 2016, fue modificada y ampliada en la N. 68001-2-16-0453 expedida el día 27 de enero 2017, cuya vigencia no ha expirado, no es procedente expedir la revalidación solicitada.

Por lo expuesto, la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga,

#### RESUELVE:

**ARTICULO 1º.** NEGAR, por improcedente la solicitud de REVALIDACION de la licencia con N. 68001-2-18-0405 de fecha 01 de Agosto de 2018, para el uso de Vivienda, realizada por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE PROVENZA; ARGUELLOS S.A. Y LINA MARIA ARGUELLO, en su calidad de titulares de los predios # 68001-01-04-0424-00-22/0083/0084-000 y 01-04-0109-0001-000 y matriculas inmobiliarias # 300-362167/109652/35048/2621168 con nomenclatura CALLE 105 N. 17-58/68, localizado en el barrio PROVENZA del municipio de Bucaramanga, por las razones expuestas.

**ARTICULO 2º.** De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, el presente acto administrativo será notificado al solicitante; al municipio de Bucaramanga y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



# CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

## RESOLUCIÓN N°. 68001-2-18-0405 07 de Septiembre de 2018

**ARTICULO 3º.** De acuerdo con el Artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015, dado que puede afectar directa e inmediatamente a terceros que no hayan intervenido en el proceso, se ordena la publicación de la parte resolutive del presente acto administrativo en un periódico de amplia circulación en el municipio de Bucaramanga.

**ARTÍCULO 4º.** Contra la presente Resolución proceden los recursos de Reposición y Apelación; el de reposición, ante el curador urbano, para que lo aclare, modifique o revoque. El 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.

Parágrafo: Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Expedida en Bucaramanga, el 07 de Septiembre de 2018

Notifíquese, publíquese y cúmplase.

  
CURADOR URBANO NO. 2 DE BUCARAMANGA

