



# 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 078 del 11 de junio de 2008 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. **23-0540 del 26 de octubre de 2023**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

## **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** **Modalidad: OBRA NUEVA ETAPA II**

**Radicación N° 68001-2-23-0345**

Fecha de radicación: 28 de agosto de 2.023

### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): CUBYCO CONSTRUCTORES S.A.  
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-01-0000-0017-0013-0-00-00-0000, 68001-01-01-0017-0014-0-00-00-0000 y 68001-01-01-0000-0017-0015-0-00-00-0000  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-90008, 300-89412 y 300-89641  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 33A 24 45/47/57  
BARRIO: ANTONIA SANTOS CENTRO  
ÁREA DEL PREDIO: 470,10 m<sup>2</sup>

### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 6.649,40 m<sup>2</sup>      **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 6.649,40 m<sup>2</sup>  
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 2 Sótanos, semi sótano, 1 piso de parqueaderos, 16 pisos y área social.  
ÁREA DE ACTIVIDAD: Residencial Tipo 3  
USO PREDIAL: Vivienda      **ESTRATO:** 3  
TRATAMIENTO: Actualización Tipo 1  
I.O.: Aprobado anterior      **I.C.:** Aprobado anterior      **VIS:** No VIS      **BIC:** No BIC  
UNIDADES PRIVADAS: Sesenta y tres (63) viviendas (Apartamentos)  
PARQUEADEROS: Cincuenta y dos (52) cupos para Automóviles, Quince (15) cupos para Motocicletas y Once (11) Lockers.

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

LICENCIA DE CONSTRUCCION en las MODALIDADES DE MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN y OBRA NUEVA PARA LA SEGUNDA ETAPA del proyecto denominado ALPHA TOWER con las siguientes características: Modificaciones internas con base en la licencia urbanística inicial aún vigente aprobada por etapas indicadas en los planos arquitectónicos anexos y que forman parte del presente acto administrativo en un área construida modificada de 2.315,03 m<sup>2</sup>, un área construida Ampliada de 316,86 m<sup>2</sup> y licencia de Construcción en la modalidad de Obra nueva para Sesenta y tres (63) viviendas (Apartamentos) en una altura para una parte del piso uno (1) nivel de acceso, un (1) piso de parqueaderos, Diez y seis (16) pisos de altura y área social, para la Segunda Etapa del proyecto inicial, en un área construida de 5.330,74 m<sup>2</sup>, quedando un proyecto final en las dos (2) etapas para Sesenta y tres (63) viviendas (Apartamentos) en una altura de Dos (2) sótanos, un (1) semi sótano, un (1) piso de parqueaderos, Diez y seis (16) pisos de altura y área social en un área total construida de 6.649,40 m<sup>2</sup>. Debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Consideraciones estructurales. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Modificación consistente en la redistribución de muros divisorios para reformar los espacios en sótanos y en pisos de apartamentos. Modificación que consiste en la relocalización de la escalera de los sótanos. No se modifican elementos del sistema estructural de resistencia sísmica. Se presentan documentos actualizados. OBSERVACIONES: Revisión estructural independiente, realizada por el Ing. OSCAR GIOVANNY ANGARITA RIBERO, con matrícula profesional N° 68202-220097. "Ley 1796 de 2016, Capítulo 1, Título 2, Artículo 6: 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 la 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 Sismorresistentes 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. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo. Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento. Coordenadas: Norte: 1279517.587 - Este: 1105805.608.

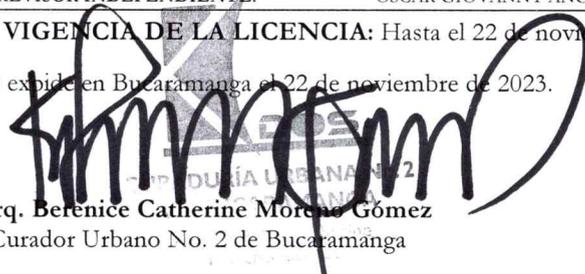
Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución N° 23-0540, expedida el 26 de octubre de 2023 que concede la MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE y la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA ETAPA II. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto

### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	LUIS FERNANDO HIGUERA ESPINOSA	Matrícula	68700-64857
INGENIERO CALCULISTA:	LEONARDO MORENO DE LUCA	Matrícula	68202-201020
RESPONSABLE OBRA:	JUAN CARLOS RUÍZ HERNÁNDEZ	Matrícula	68700-63455
GEOTECNISTA:	CARLOS ANDRÉS BUENAHORA BALLESTEROS	Matrícula	68202-120243
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:	JUAN CARLOS RUÍZ HERNÁNDEZ	Matrícula	68700-63455
REVISOR INDEPENDIENTE:	OSCAR GIOVANNY ANGARITA RIBERO	Matrícula	68202-220097

### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 22 de noviembre de 2026.

Se expide en Bucaramanga el 22 de noviembre de 2023.

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

## 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. 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - f. 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.
  - 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.
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.º 23-0540 del 26 de octubre de 2.023

Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE y una licencia urbanística de CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA ETAPA II

Radicación: 68001-2-23-0345

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 Decreto 078 del 11 de junio de 2.008 P.O.T. de Bucaramanga, y:

#### CONSIDERANDO:

1. Que **LUIS FERNANDO HIGUERA ESPINOSA**, identificado con cédula(s) de ciudadanía N° **91.274.350**, en su calidad de representante legal de la sociedad **CUBYCO CONSTRUCTORES S.A.** identificada con el Nit.: **900.133.059-1** propietarios de los predios localizados en la **CL 33A 24 45/47/57** barrio **ANTONIA SANTOS CENTRO** del Municipio de Bucaramanga, identificados con los números catastrales **68001-01-01-0000-0017-0013-0-00-00-0000**, **68001-01-01-0000-0017-0014-0-00-00-0000** y **68001-01-01-0000-0017-0015-0-00-00-0000** y folios de matrícula inmobiliaria N° **300-90008**, **300-89412** y **300-89641** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **470,10 m<sup>2</sup>**, ha(n) solicitado una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** y una licencia urbanística de **CONSTRUCCIÓN** en las modalidades de **OBRA NUEVA ETAPA II**, para destinación de **Vivienda**.
2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por los artículos 2.2.6.4.2.2 y 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, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. 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, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia el día **21 de septiembre de 2.023**, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno se hizo parte.
4. Que en cumplimiento de lo preceptuado 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, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma.
5. 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 domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
6. Que el proyecto fue radicado el **28 de agosto de 2.023** y el día **19 de septiembre de 2.023** se radicó en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **CL 33A 24 45/47/57** del barrio **ANTONIA SANTOS CENTRO**.
7. Que con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado por el Decreto 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios, se instaló valla informativa en la fachada del inmueble, y su fotografía fue allegada a este despacho el día **11 de septiembre de 2.023**.
8. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
9. 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.
10. 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.
11. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **17 de octubre de 2.023** y se envía el **18 de octubre de 2.023**, los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día **30 de noviembre de 2.023**, y allegan los pagos el día **24 de octubre de 2.023**.
12. Que el proyecto presentado 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.
13. 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:



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCION N.º 23-0540 del 26 de octubre de 2.023

- ANTECEDENTES:
- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN modalidad OBRA NUEVA N° 68001-1-13-0486 del 01 de febrero de 2.016 expedida por la Curaduría Urbana N° 1 de Bucaramanga.
  - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN modalidad MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN N° 68001-1-16-0032 del 21 de junio de 2.016 expedida por la Curaduría Urbana N° 1 de Bucaramanga.
  - AUTO DE CORRECCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-1-16-0032 y la RESOLUCIÓN N° 081 DEL 02 DE JUNIO DE 2016 de fecha 14 DE JULIO DE 2016 expedido por la Curaduría Urbana N° 1 de Bucaramanga.
  - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN modalidad MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN N° 68001-1-17-0193 del 29 de septiembre de 2.017 expedida por la Curaduría Urbana N° 1 de Bucaramanga.
  - PRÓRROGA DE LICENCIA N° PRO-0019-17 del 01 de febrero de 2.018 expedida por la Curaduría Urbana N° 1 de Bucaramanga.
  - REVALIDACIÓN DE LICENCIA N° 68001-1-19-0035 del 04 de marzo de 2.019 expedida por la Curaduría Urbana N° 1 de Bucaramanga.
  - MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-1-19-0447 del 16 de enero de 2.020 expedida por la Curaduría Urbana N° 1 de Bucaramanga.
  - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN modalidad OBRA NUEVA N° 68001-1-20-0298 del 08 de junio de 2.021 expedida por la Curaduría Urbana N° 1 de Bucaramanga.
  - PRÓRROGA DE LICENCIA con RESOLUCIÓN N° 23-0217 del 21 de abril de 2.023 radicado N° 23-0005 PR del 15 de febrero de 2.023 debidamente ejecutoriada el 03 de mayo de 2.023 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
- CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Modificación consistente en la redistribución de muros divisorios para reformar los espacios en sótanos y en pisos de apartamentos. Modificación que consiste en la relocalización de la escalera de los sótanos. No se modifican elementos del sistema estructural de resistencia sísmica. Se presentan documentos actualizados. OBSERVACIONES: Revisión estructural independiente, realizada por el Ing. OSCAR GIOVANNY ANGARITA RIBERO, con matrícula profesional N° 68202-220097. "Ley 1796 de 2016, Capítulo 1, Título 2, Artículo 6: 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 Sismorresistentes 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. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo. Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento.
- 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.
14. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán 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 una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** y una licencia urbanística de **CONSTRUCCIÓN** en las modalidades de **OBRA NUEVA ETAPA II**, para destinación de **Vivienda**, en los predios localizados en la **CL 33A 24 45/47/57** barrio **ANTONIA SANTOS CENTRO** del Municipio de Bucaramanga, identificados con los números catastrales **68001-01-01-0000-0017-0013-0-00-00-0000**, **68001-01-01-0000-0017-0014-0-00-00-0000** y **68001-01-01-0000-0017-0015-0-00-00-0000** y folios de matrícula inmobiliaria N° **300-90008**, **300-89412** y **300-89641** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de la sociedad **CUBYCO CONSTRUCTORES S.A.** identificada con el Nit.: **900.133.059-1**, 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 la presente resolución se describen así: **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE y LICENCIA DE CONSTRUCCION en la MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LA SEGUNDA ETAPA del proyecto denominado ALPHA TOWER con las siguientes características: Modificaciones internas con base en la licencia urbanística inicial aún vigente aprobada por etapas indicadas en los planos arquitectónicos anexos y que forman parte del presente acto administrativo en un área construida modificada de 2.315,03 m<sup>2</sup>, un área construida Ampliada de 316,86 m<sup>2</sup> y licencia de Construcción en la modalidad de Obra nueva para Sesenta y tres (63) viviendas (Apartamentos) en una altura para una parte del piso uno (1) nivel de acceso, un (1) piso de parqueaderos, Diez y seis (16) pisos de altura y área social, para la Segunda Etapa del proyecto inicial, en un área construida de 5.330,74 m<sup>2</sup>, quedando un proyecto final en las dos (2) etapas para Sesenta y tres (63) viviendas (Apartamentos) en una altura de Dos (2) sótanos, un (1) semi sótano, un (1) piso de parqueaderos, Diez y seis (16) pisos de altura y área social en un área total construida de 6.649,40 m<sup>2</sup>.**



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCION N.º 23-0540 del 26 de octubre de 2.023

*Debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos.*

**Consideraciones estructurales.** CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Modificación consistente en la redistribución de muros divisorios para reformar los espacios en sótanos y en pisos de apartamentos. Modificación que consiste en la relocalización de la escalera de los sótanos. No se modifican elementos del sistema estructural de resistencia sísmica. Se presentan documentos actualizados. **OBSERVACIONES:** *Revisión estructural independiente, realizada por el Ing. OSCAR GIOVANNY ANGARITA RIBERO, con matrícula profesional N° 68202-220097. "Ley 1796 de 2016, Capítulo 1, Título 2, Artículo 6: 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 Sismorresistentes 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. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo. Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento. Coordenadas: Norte: 1279517.587 - Este: 1105805.608.*

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. 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 I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. 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.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- i. 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.
- j. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- k. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- l. 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.



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

**RESOLUCION N.º 23-0540 del 26 de octubre de 2.023**

- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

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

**ARTÍCULO 5º.** Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados 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 LUIS FERNANDO HIGUERA ESPINOSA, con matrícula profesional N° 68700-64857, como responsable legal de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil LEONARDO MORENO DE LUCA, con matrícula profesional N° 68202-201020, como responsable legal de los diseños estructurales y de la información contenida en ellos.
- Al Arquitecto JUAN CARLOS RUÍZ HERNÁNDEZ, con matrícula profesional N° 68700-63455, como director de la construcción y responsable legal de la obra.
- Al Ingeniero civil geotecnista CARLOS ANDRÉS BUENAHORA BALLESTEROS, con matrícula profesional N° 68202-120243, como responsable legal del estudio geotécnico y de suelos y de la información contenida en él.
- Al Ingeniero civil JUAN CARLOS RUÍZ HERNÁNDEZ, con matrícula profesional N° 68700-63455, como responsable legal de los diseños de los elementos no estructurales y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil OSCAR GIOVANNY ANGARITA RIBERO, con matrícula profesional N° 68202-220097, como responsable legal de la revisión independiente de los diseños estructurales y de información contenida en el memorial.

**ARTÍCULO 6º.** La licencia urbanística de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA ETAPA II 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. La MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE tendrá la misma vigencia por cuanto corresponde a la licencia vigente inicial.

**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 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021.

**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.

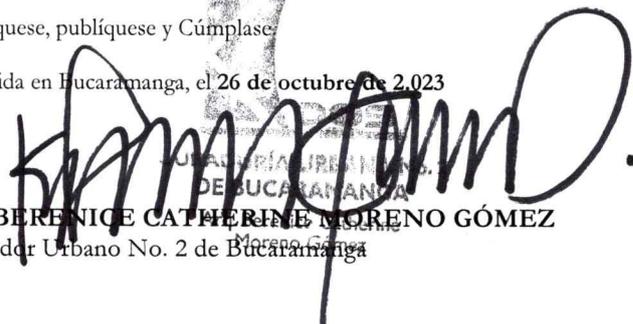
**ARTÍCULO 9º.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

**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, publíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 26 de octubre de 2.023

  
Arq. BERENICE CATHERINE MORENO GÓMEZ  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga  
//





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

**CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA**  
**NOTIFICACIÓN PERSONAL**

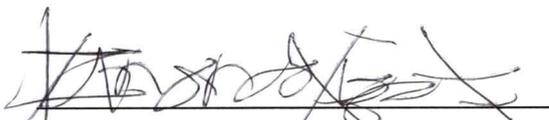
En Bucaramanga, el día 2 de noviembre de 2023, en las oficinas de la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, se hizo presente LUIS FERNANDO HIGUERA ESPINOSA, identificado con cédula(s) de ciudadanía N° 91.274.350 en su calidad de representante legal de la sociedad CUBYCO CONSTRUCTORES S.A. con Nit.: 900.133.059-1, propietarios de los predios ubicados en la CL 33A 24 45/47/57 barrio ANTONIA SANTOS CENTRO del Municipio de Bucaramanga, predios identificados con los números prediales 68001-01-01-0000-0017-0013-0-00-00-0000, 68001-01-01-0000-0017-0014-0-00-00-0000 y 68001-01-01-0000-0017-0015-0-00-00-0000, matrículas inmobiliarias 300-90008, 300-89412 y 300-89641 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el objeto de NOTIFICARSE PERSONALMENTE de la Resolución N° 23-0540 de fecha 26 de octubre de 2023 por medio de la cual se concede la MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE y la Licencia de CONSTRUCCIÓN, en la modalidad de OBRA NUEVA ETAPA II, solicitada mediante radicación 68001-2-23-0345, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, y los artículos 66 y 67 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En consecuencia se le hace presente el contenido de la Resolución que se notifica y se le entrega un ejemplar autentico, íntegro y gratuito de la misma; informándosele que contra este acto administrativo procede los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque, dentro de los diez (10) días siguientes a la presente notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, y el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

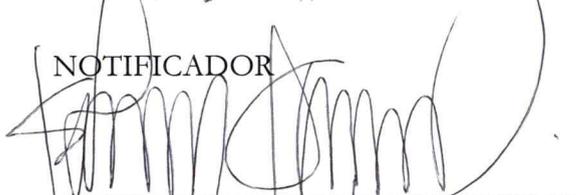
Con base en numeral 3 del artículo 87 del CPACCA - Ley 1437 de 2011, el notificado manifiesta de manera libre y voluntaria que renuncia a los términos de ejecutoria del acto y que se encuentra conforme a lo estipulado en el mismo, por lo cual no interpone recurso alguno. Renuncio a los términos establecidos por la ley: Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

En constancia firma:

NOTIFICADO

  
c.c. 91.274.350

NOTIFICADOR

  
c.c. 6354012 E/99





**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. **23-0540** del **26 de octubre de 2023**, por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** y licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA ETAPA II**, según radicación N° **68001-2-23-0345**, sobre el predio ubicado en la **CL 33A 24 45/47/57 BR ANTONIA SANTOS CENTRO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con los números prediales **68001-01-01-0000-0017-0013-0-00-00-0000**, **68001-01-01-0000-0017-0014-0-00-00-0000** y **68001-01-01-0000-0015-0-00-00-0000**, matrículas inmobiliarias N° **300-90008**, **300-89412** y **300-89641** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **LUIS FERNANDO HIGUERA ESPINOSA**

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **22 de noviembre de 2023**, 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: 22 de noviembre de 2023**

**HASTA: 22 de noviembre de 2026**

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

Handwritten signature or scribble.