



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

## **RESOLUCIÓN No. 20-0024**

(14 de febrero de 2020)

### **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 **AREA URBANA S.A.**, persona jurídica identificada con NIT. 800.196.811-1, ha solicitado a esta Curaduría aclaración de los actos administrativos No. 68001-2-17-0449 que corresponde a una Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva de fecha 15 de febrero de 2018, proferida por el anterior Curador Urbano Dos de Bucaramanga Arq. ROGER ALEXANDER FORERO, así como de la Licencia de Modificación de Licencia Vigente No. 68001-2-19-0367 del 12 de julio de 2019 y los Visto Bueno de Propiedad Horizontal 19-0064PH del 5 de agosto de 2019; No. 19-0078PH del 27 de agosto de 2019, y el Ajuste de Cota No. 68001-2-19-0490 del 27 de agosto de 2019, que fueron proferidos por la actual Curador Urbana Dos de Bucaramanga Arq. BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ, actos todos otorgados para el predio identificado con cedula catastral No. 68001-01-07-0192-0011-000, y matrícula inmobiliaria 300-71402, el sentido de indicar que en el proyecto aprobado las unidades privadas que componen los apartamentos tipo B,X,Y,Z corresponde a Vivienda de Interés Social; y las unidades privadas que componen los apartamentos tipo A, C, D, y E, no son de Vivienda de Interés Social, por solicitud expresa del titular de la solicitud para precisar ante la DIAN, que tipo de apartamentos son sujetos de devolución de IVA, conforme a los valores de venta a través de la respectiva Escritura Pública de tradición de los inmuebles del proyecto.
2. Lo anterior, atendiendo a que la determinación de VIS o no VIS, de un proyecto en el respectivo acto que apruebe su construcción, no responde a una directriz normativa que deba exigir el Curador Urbano, sino se trata de la manifestación del constructor ante la respectiva Curaduría de someter el proyecto a VIS conforme al estrato, tratamiento, usos, y actividades establecidos en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, lo cual igualmente tiene injerencia el valor de venta de los inmuebles que resulten del proyecto.
3. De la misma forma, solicita establecer, que el valor de la vivienda VIS, responde a los parámetros fijados por el Gobierno Nacional para tal aspecto, el cual actualmente se rige mediante el Decreto 046 del 16 de enero de 2020, que modifica disposiciones del Decreto 1077 de 2015, en relación con los precios máximos de la vivienda interés social y vivienda de interés prioritario.
4. Revisado el texto, se observa la aclaración solicitada, es viable como precisión en lo correspondiente a Vivienda de Interés Social, en los respectivos actos administrativos, lo cual no modifica las condiciones arquitectónicas, estructurales, ni el contenido del proyecto aprobado.

Así las cosas, la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga.

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: ACLARAR**, los actos administrativos: Resolución No. 68001-2-17-0449 del 22 de enero de 2018 por el cual se aprueba una Licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva No. 68001-2-17-0449 de fecha 15 de febrero de 2018, proferida por el anterior Curador Urbano Dos de Bucaramanga Arq. ROGER ALEXANDER FORERO; Resolución No. 68001-2-19-0367 del 24 de julio de 2019 por la cual se aprueba una Licencia de Modificación a Licencia Vigente, Licencia de Modificación de Licencia Vigente No. 68001-2-19-0367 del 12 de julio de 2019 y los Visto Bueno de Propiedad Horizontal 19-



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

**RESOLUCIÓN No. 20-0024**  
(14 de febrero de 2020)

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

0064PH del 5 de agosto de 2019; No. 19-0078PH del 27 de agosto de 2019, y el Ajuste de Cota No. 68001-2-19-0490 del 27 de agosto de 2019, que fueron proferidos por la actual Curador Urbana Dos de Bucaramanga Arq. BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ, actos todos otorgados para el predio identificado con cedula catastral No. 68001-01-07-0192-0011-000, y matricula inmobiliaria 300-71402, el sentido de indicar que en el proyecto aprobado las unidades privadas que componen los **apartamentos tipo B,X,Y,Z corresponde a Vivienda de Interés Social**; y las unidades privadas que componen los **apartamentos tipo A, C, D, y E, no fueron sometidos a Vivienda de Interés Social**, por manifestación realizada por el titular del proyecto para un trámite propio, de precisar ante la DIAN, que tipo de apartamentos son sujetos de devolución de IVA, conforme a los valores de venta a través de la respectiva Escritura Pública de enajenación de los inmuebles del proyecto.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La determinación de VIS o no VIS, de un proyecto en el respectivo acto que apruebe su construcción, no responde a una directriz normativa que deba exigir el Curador Urbano, se trata de la manifestación del constructor de someter el proyecto que se estudia y aprueba, a Vivienda de Interés Social, conforme a condiciones normativas del estrato, tratamiento, usos, y actividades establecidos en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, así como del valor de enajenación de los inmuebles que resulten del proyecto.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El valor de la vivienda VIS, responde a los parámetros fijados por el Gobierno Nacional para tal aspecto, el cual actualmente se rige mediante el Decreto 046 del 16 de enero de 2020, que modifica disposiciones del Decreto 1077 de 2015, en relación con los precios máximos de la vivienda interés social y vivienda de interés prioritario. Por consiguiente, en cumplimiento del Decreto 0583 del 4 de abril de 2017, por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, modificado igualmente por el Decreto 046 de 2020, en lo relacionado con las características de la Vivienda de interés Social y Prioritario en tratamiento de renovación urbana, se tienen que los precios máximos de la vivienda de interés social no podrán superar los Ciento Setenta y Cinco (175) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes; por ello, el proyecto SAN RAFAEL, que se encuentra en tratamiento de renovación urbana, - TRA1-Renovación-Reactivación, que corresponde a un proyecto VIS, debe dar cumplimiento a la norma ibidem o la norma que lo modifique o adicione, y en consecuencia de esto, sus unidades privadas deberán oscilar en cuanto a su precio de venta en los rangos señalados, esto es, no pueden ser superior los 175 SMMLV; Así las cosas en el proyecto existirán inmuebles entre 135 SMMLV a 150 SMMLV que contarán con derecho a subsidios y de 175 SMMLV, a los cuales no se les aplicara subsidio.

**SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de esta decisión, advirtiendo que contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

NOTIFICADO SEY CUMPLASE  
BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga

CONSTANCIA:

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

FIRMA:

cc. 1094242264 de Pomplona EN CALIDAD DE Aplicado de Area Urbana

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

14 FEB 2020

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga