

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

**RESOLUCIÓN No. 21-0115**  
(21 de diciembre de 2021)

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

**EL CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA No. 2**

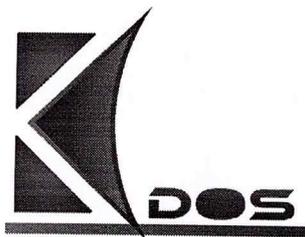
En el uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo,

**CONSIDERACIONES:**

1. Que **INACAR S.A.**, identificada con NIT. 800.086.042-0 en su calidad de fideicomitente del **FIDEICOMISO NUEVA FORESTA** con NIT 830.055.897-7, propietaria del predio localizado y denominado **LOTE NUEVA FORESTA o Carrera 15 No. 92-164** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0413-0005-000** y folio de matrícula inmobiliaria antes **300-88691** hoy **300-452319** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ha solicitado aclaración de los actos administrativos Resolución No. 68001-2-21-0230 del 3 de agosto de 2021 y la Licencia No. 68001-2-21-0230 del 23 de agosto de 2021 proferida por la actual Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, cuya solicitud correspondió a una Licencia de Urbanización – Construcción para las etapas 3 y 4 del Proyecto Urbanístico General aprobado por esta Curaduría mediante Resolución 68001-2-15-0562 de febrero 25 de 2019 modificada por la Resolución 68001-2-20-0236 de diciembre 21 de 2020.
2. Que el predio con matrícula inmobiliaria 300-88691 sobre el cual se radico la solicitud y aprobación de la licencia, fue objeto de división material mediante Escritura 1759 de junio 28 de 2021 Notaría 10 de Bucaramanga, dando lugar a las matrículas inmobiliarias 300-452319 y 300-452320, la primera correspondiente al LOTE NUEVA FORESTA materia del presente trámite y la segunda a la cesión tipo A derivada del proceso de urbanización.
3. La aclaración solicitada consiste en incluir la actuación de urbanización en la licencia en mención, correspondiente a las etapas 3 y 4, aclarar la totalidad de parqueaderos de las etapas 3 y 4; la ubicación de los parqueaderos de bicicletas números 87 y 88, y consignar el área útil urbanizable correspondiente a las etapas objeto de licenciamiento.
4. Que revisada la actuación, se tiene que el trámite se solicitó como LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, no obstante, en la liquidación de expensas no se realizó el cobro del cargo variable de la actuación de urbanización, debiéndose proceder a subsanar este aspecto mediante la liquidación respectiva, la cual le fue informada al solicitante mediante oficio 21-0915CE 2 de diciembre de 2021, quien procedió con la realización del pago respectivo.
5. Que respecto a la aclaración de la totalidad de los parqueaderos ubicados en las etapas 3 y 4, se tiene que la información de los mismos se encuentra en el plano 14 A así: ... cuenta con doscientos cincuenta (250) estacionamientos, distribuidos así: en la etapa 3, seis (6) cupos de parqueo para bicicletas; en la etapa 4, ciento treinta y cinco (135) cupos de parqueo para vehículos automotores, de los cuales dos (2) son para discapacitados, setenta y cuatro (74) cupos de parqueo para motocicletas y treinta y cinco (35) cupos de parqueo para bicicletas.
6. Que respecto a la aclaración de la ubicación correspondiente a los parqueaderos de bicicletas números 87 y 88, esta se encuentra referida en el plano 14A que, cuya corrección ubica dichos parqueos junto a los estacionamientos vehiculares con los números 175 y 176, lo que amerita la aclaración de este plano que se anexa al presente acto.
7. Que en la descripción del proyecto, no se incluyó el dato del área útil urbanizable objeto de licenciamiento, la cual corresponde a 5.132,91 m<sup>2</sup>.

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia

607-6352808-607-6352809



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

8. Que surtida la actuación anterior, se observa que la aclaración solicitada por el titular del trámite es viable, toda vez que no modifica el diseño de urbanización y construcción aprobado.

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

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: ACLARAR** los actos administrativos **Resolución No. 68001-2-21-0230 del 3 de agosto de 2021 y la Licencia No. 68001-2-21-0230 del 23 de agosto de 2021** que corresponden a una Licencia de Urbanización modalidad Desarrollo – Construcción modalidad Obra Nueva, del predio localizado y denominado **LOTE NUEVA FORESTA o Carrera 15 No. 92-164** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0413-0005-000** y el folio de matrícula inmobiliaria antes **300-88691** hoy **300-452319** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, en el sentido de indicar que la licencia aprobada corresponde a una LICENCIA DE URBANIZACIÓN modalidad DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA.

**SEGUNDO: ACLARAR** los actos administrativos **Resolución No. 68001-2-21-0230 del 3 de agosto de 2021 y la Licencia No. 68001-2-21-0230 del 23 de agosto de 2021** que corresponden a una Licencia de Urbanización modalidad Desarrollo – Construcción modalidad Obra Nueva, del predio localizado y denominado **LOTE NUEVA FORESTA o Carrera 15 No. 92-164** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0413-0005-000** y folio de matrícula inmobiliaria antes **300-88691** hoy **300-452319** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con relación a la ubicación correspondiente a los parqueaderos de bicicletas números 87 y 88, los cuales se localizan junto a los estacionamientos vehiculares con los números 175 y 176, lo que amerita la aclaración del plano 14A que se anexa al presente acto.

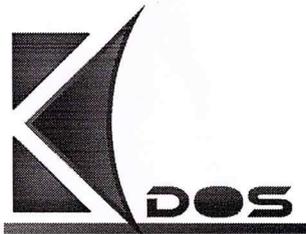
**TERCERO: ACLARAR** la descripción del proyecto en el sentido de complementar su contenido con la referencia de la actuación de urbanización, el área útil urbanizable de las etapas 3 y 4 y la aclaración de la totalidad de los parqueaderos de las etapas 3 y 4, quedando de la siguiente manera:

Se aprueba Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en modalidad obra nueva para la ejecución de las etapas tres (3) y cuatro (4) de un total de cinco (5) etapas de urbanización que conforman el Proyecto Urbanístico General denominado Nueva Foresta aprobado mediante Resolución 68001-2-15-0562 del 25 de febrero de 2019 expedida por esta Curaduría, modificada por la Resolución 68001-2-20-0236 de diciembre 21 de 2020 donde se establece el proceso de urbanización por etapas para un Lote de 19.202,84 m<sup>2</sup>. Igualmente, se tiene en cuenta la modificación a licencia vigente con No. 68001-2-20-0236 del 15 de enero de 2021 y la Resolución aclaratoria 21-0005 del 14 de enero de 2021. Anexan para el expediente las escrituras de entrega anticipada de las cesiones tipo A mediante escritura pública 1759 del 28 de junio de 2021, aclarada por escritura pública 2481 del 06 de octubre de 2021 y cesiones tipo C mediante escritura pública 3683 del 14 de septiembre de 2016, así como el recibo de pago al INVISBU por carga VIP con No. 678714 teniendo en cuenta el oficio emitido por el INVISBU anexo al expediente. El urbanismo aprobado corresponde a las Etapas 3 y 4; la Etapa 3 con un área bruta de 1.437,73 m<sup>2</sup>, área neta urbanizable de 1.437,73 m<sup>2</sup> y la Etapa 4 con un área bruta de 4.940,62, área neta urbanizable de 4.940.62 m<sup>2</sup>, área de cesión tipo A para espacio público de 1.245,44 m<sup>2</sup>, área útil urbanizable de 3.695,18 m<sup>2</sup> para un total de área útil urbanizable de 5.132,91 m<sup>2</sup> con un área total intervenida del urbanismo 6.378,35 m<sup>2</sup>.

Se aprueba Licencia de Construcción para la torre 3 localizada en la etapa tres (3) del Proyecto Urbanístico General y la torre 4 localizada en la etapa cuatro (4) del Proyecto Urbanístico General, las cuales se conforman así: Dos (2) torres, dieciséis (16) pisos cada torre, ocho (8) unidades de vivienda por piso, doscientos cincuenta y seis (256) unidades de vivienda multifamiliar VIS, adicionalmente cuenta con doscientos cincuenta (250) estacionamientos, distribuidos así: en la etapa 3, seis (6) cupos de parqueo para bicicletas; en la etapa 4, ciento treinta y cinco (135) cupos de parqueo para vehículos automotores, de los cuales dos (2) son para discapacitados, setenta y cuatro (74) cupos de parqueo para motocicletas y treinta y cinco (35) cupos de parqueo para bicicletas; para un área total construida de 17.585,97 m<sup>2</sup> sobre un área útil urbanizable de 5.132,91 m<sup>2</sup> con un área

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia

607-6352808-607-6352809



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

total de intervención de 6.378,35 m<sup>2</sup>. La torre tres (3) cuenta con un área construida de 7.799.52 m<sup>2</sup> y la torre cuatro (4) de 9.786.45 m<sup>2</sup> para uso de vivienda VIS. La Resolución 68001-2-20-0236 del 21-12-2020 fue aclarada mediante la Resolución 21-0005 del 14-01-2021. Revisión independiente: Camilo Eduardo Celis Melo con No. de matrícula 68202-180733 STD Ley 1796 del 13/07/2016 - Artículo 6°. Certificación técnica de ocupación. 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 Sismo Resistentes 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. 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 y serán de público conocimiento. Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delineación y las expensas correspondientes.

**PARAGRAFO:** Con la presente aclaración, igualmente se procede aprobar los planos aclaratorios No. LU-01-ET-3Y4, No. LU-02-ET-3Y4 y No. LU-03-ET-3Y4, correspondientes a la licencia de urbanización y el Plano No. 14A como parte de la licencia de construcción, este último que contiene la localización de los parqueaderos de bicicleta 88 y 87, los cuales encuentran ubicados de forma aledaña a los estacionamientos vehiculares 175 y 176.

**CUARTO:** Los demás contenidos de la Resolución No. 68001-2-21-0230 del 3 de agosto de 2021 y la Licencia No. 68001-2-21-0230 del 23 de agosto de 2021, no se aclaran, y por ende, mantienen su contenido y aplicación.

**QUINTO: NOTIFICAR** el contenido de esta decisión, advirtiendo que contra la presente Resolución no proceden los recursos de ley.

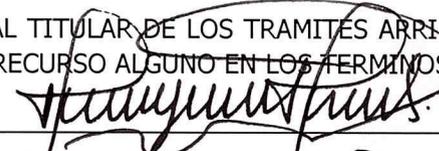
**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**

  
**BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ**  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga



CONSTANCIA:

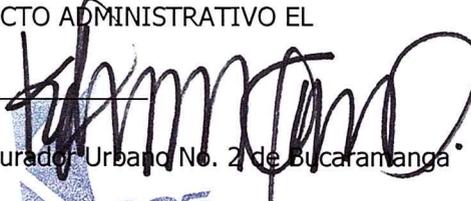
SE INFORMA AL TITULAR DE LOS TRAMITES ARRIBA ENUNCIADOS, QUE CONTRA EL PRESENTE NO PROCEDE RECURSO ALGUNO EN LOS TERMINOS DE LEY.

FIRMA: 

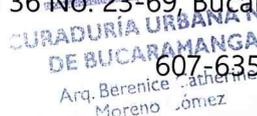
cc. 91.259.137 de Bucaramanga EN CALIDAD DE:  
representante legal

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

21 de diciembre de 2021

  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia



607-6352808-607-6352809