



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

RESOLUCION N° 22-0599 del 01 de noviembre de 2022

Por la cual se concede modificación a una licencia de URBANIZACIÓN en la modalidad de desarrollo para la ETAPA 1.

Radicación N° 68001-2-22-0404.

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 Nacional 1077 de 2015, el Decreto Nacional 2218 de 2015, el Decreto Nacional 1197 de 2016, el Decreto Nacional 1203 de 2017, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que la sociedad **URBANIZADORA SANTA FÉ DE BOGOTÁ S.A. URBANSA S.A.**, identificada con NIT N°. **800.136.561-7**, en su calidad de fideicomitente, debidamente autorizada por **FIDUCIARA BOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **MINUTO DE DIOS BUCARAMANGA – FIDUBOGOTÁ** constituido sobre el predio de mayor extensión identificado con el número catastral **68001-01-06-0361-0007-000**, folio de matrícula inmobiliaria **300-355304** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y área de 13.518,07 m² localizado en el sector Minuto de Dios del Municipio de Bucaramanga sin ser parte de la urbanización denominada Minuto de Dios, ha solicitado **MODIFICACIÓN de LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE** en la modalidad de desarrollo para la **ETAPA 1** del **PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL APROBADO** en uso **RESIDENCIAL** sobre un área de intervención de 1.614.50 m² de un área total de 11.903,57 m² que presenta la mencionada etapa.
2. Que mediante Resolución 68001-2-18-0713 de fecha 21 de junio de 2019 expedida por esta Curaduría, se aprobó el proyecto urbanístico general sobre el predio identificado con el número catastral 68001-01-06-0361-0007-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-355304 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con área de 13.518,07 m² y la licencia de urbanización para la etapa 1 sobre un área de 11.903,57 m² con vigencia inicial del 30 de diciembre de 2019 al 29 de diciembre de 2021 y prórroga automática de conformidad con el Decreto Nacional 691 de 2020 con vigencia hasta el 29 de septiembre de 2022.
3. Que mediante Resolución 68001-2-20-0459 de fecha 15 de enero de 2021 expedida por esta Curaduría, se expidió la primera modificación del proyecto urbanístico general y la licencia de urbanización para la etapa 1 referida en el numeral anterior.
4. Que mediante Resolución 68001-2-22-0139 de fecha 11 de marzo de 2022 expedida por esta Curaduría, se expidió la segunda de la licencia de urbanización para la etapa 1 referida en el numeral anterior.
5. Que por modificación de licencia se entiende la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando, cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva (artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015).
6. Que la solicitud de modificación de licencia de urbanización vigente a la que se hizo referencia en los numerales anteriores, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1203 de 2017 y la Resolución 0463 de 2017, habiendo presentado el titular todos los documentos que para tal efecto son exigibles, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de urbanísticas.
7. Que la solicitud de modificación de licencia de urbanización vigente mantiene el uso predominante aprobado inicialmente por lo que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 contenido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las disposiciones referentes a citación de vecinos colindantes e instalación de valla para información de terceros no resultan aplicables.



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

RESOLUCION N° 22-0599 del 01 de noviembre de 2022

8. Que el artículo 3 del Decreto Nacional 1197 de 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto Nacional 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 dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
9. Que el proyecto objeto de la solicitud de modificación fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico y urbanístico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto Nacional 1203 de 2017.
10. 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 modificación de licencia se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano, 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 Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1203 de 2017.
11. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determina la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en el predio objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la licencia concedida. La expedición de la modificación de licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae sobre el predio o inmueble y produce todos sus efectos aun cuando sea enajenado.
12. Que el proyecto de urbanización objeto de la modificación de licencia vigente, presenta a nivel urbanístico, las siguientes consideraciones técnicas:

Modificación de la licencia de urbanización vigente de la etapa 1 del proyecto urbanístico general, consistente en la identificación del saldo del predio objeto del trámite identificado con el número catastral **68001-01-06-0361-0007-000**, folio de matrícula inmobiliaria **300-355304**, el cual se genera como producto de identificar y subdividir las áreas públicas y las áreas privadas derivadas del proceso de urbanización de la etapa 1, en un área de intervención modificada de 1.614,50 m², de acuerdo con lo consignado en el plano 4 de 4 denominado Licencia de Urbanización Identificación de Áreas Públicas y Privadas que hace parte integral del presente acto.

Conforme con lo anterior el predio objeto del trámite con área de 13.518,07 m² identificado anteriormente se subdivide en dos (2) etapas de la siguiente manera:

- ✓ ETAPA 1: 11.903,57 m².
- ✓ ETAPA 2: 1.614,50 m².

Sobre el área de la etapa 1 de 11.903,57 m² referida anteriormente, se procede al proceso de constitución de urbanización, estableciendo las siguientes áreas:

ÁREA PRIVADA.

- ✓ Área útil con área de 7.193,12 m².

ÁREAS PÚBLICAS.

- ✓ Carrera 9N con área de 1.144,77 m².
- ✓ Carrera 10N con área de 2.124,67 m².
- ✓ Calle 13N con área de 607,76 m².
- ✓ Cesión tipo A con área de 833,25 m².

13. Que el proyecto 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 Nacional 1538 de 2005, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.



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

RESOLUCION N° 22-0599 del 01 de noviembre de 2022

14. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
- 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.
15. 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 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.
16. Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder **MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE** para la **ETAPA 1** del **PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL** aprobado sobre el predio de mayor extensión identificado con el número catastral **68001-01-06-0361-0007-000**, folio de matrícula inmobiliaria **300-355304** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y área de 13.518,07 m² localizado en el sector Minuto de Dios del Municipio de Bucaramanga sin ser parte de la urbanización Minuto de Dios, a nombre de **URBANIZADORA SANTA FÉ DE BOGOTÁ S.A. URBANSA S.A.**, identificada con **NIT N° 800.136.561-7**, en su calidad de fideicomitente, debidamente autorizada por **FIDUCIARA BOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **MINUTO DE DIOS BUCARAMANGA – FIDUBOGOTÁ** para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras aprobadas con la presente modificación sobre un área de intervención de 1.614,50 m² de un área total de 11.903,57 m² que comprende la etapa 1 destinada a uso RESIDENCIAL.

PARÁGRAFO 1. La modificación de licencia vigente autorizada en el presente acto administrativo consiste en:

Identificar el saldo del predio objeto del trámite identificado con el número catastral **68001-01-06-0361-0007-000**, folio de matrícula inmobiliaria **300-355304**, el cual se genera como producto de identificar y subdividir las áreas públicas y las áreas privadas derivadas del proceso de urbanización de la etapa 1, en un área de intervención modificada de 1.614,50 m², de acuerdo con lo consignado en el plano 4 de 4 denominado Licencia de Urbanización Identificación de Áreas Públicas y Privadas que hace parte integral del presente acto.

Conforme con lo anterior el predio objeto del trámite con área de 13.518,07 m² identificado anteriormente se subdivide en dos (2) etapas de la siguiente manera:

- ✓ ETAPA 1: 11.903,57 m².
- ✓ ETAPA 2: 1.614,50 m².

Sobre el área de la etapa 1 de 11.903,57 m² referida anteriormente, se procede al proceso de constitución de urbanización, estableciendo las siguientes áreas:

ÁREA PRIVADA.

- ✓ Área útil con área de 7.193,12 m².

ÁREAS PÚBLICAS.



CURADURÍA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 22-0599 del 01 de noviembre de 2022

- ✓ Carrera 9N con área de 1.144,77 m².
- ✓ Carrera 10N con área de 2.124,67 m².
- ✓ Calle 13N con área de 607.76 m².
- ✓ Cesión tipo A con área de 833.25 m².

PARÁGRAFO 2. La presente actuación no otorga autorización ni licencia a ningún tipo de obra adicional a la indicada en los planos que hacen parte integral del presente acto administrativo y las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia.

PARÁGRAFO 3. El proyecto debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto Municipal 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga.

ARTÍCULO 2º. Los planos que contienen los diseños urbanísticos 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 Nacional 1077 de 2015:

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones vecinas y los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- c. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- h. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de su competencia.

ARTÍCULO 4º. El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 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. 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.
- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso autorizado.

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.



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

RESOLUCION N° 22-0599 del 01 de noviembre de 2022

ARTÍCULO 5º. Reconocer a los profesionales responsables de los diseños, estudios y documentos presentados con la presente modificación, 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:

- a. Al ingeniero civil **Saul Alejandro Corredor**, con matrícula profesional **25202-80300**, como urbanizador responsable de la obra.
- b. A la arquitecta **Erika Buendía Haeusler**, con matrícula profesional **A76172004-31575043**, como responsable legal de los diseños urbanísticos y de la información contenida en ellos.

ARTÍCULO 6º. La modificación de la licencia urbanística vigente que por el presente acto se aprueba, mantiene el término de vigencia inicialmente otorgado, contado a partir de la fecha en que quedó en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, es decir, la Licencia de Urbanización Modalidad Desarrollo etapa 1 68001-2-18-0713 con vigencia inicial del 30 de diciembre de 2019 al 29 de diciembre de 2021, prórroga automática de conformidad con el Decreto Nacional 691 de 2020 con vigencia hasta el 29 de septiembre de 2022 y prórroga ordinaria mediante Resolución 22-0491 de fecha septiembre 15 de 2022 ejecutoriada con prórroga 22-0014PR con vigencia hasta el 29 de septiembre de 2023. La licencia podrá ser objeto de revalidación, siempre y cuando, no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia y la solicitud de revalidación, cumpliendo con los requisitos y condiciones establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021.

ARTÍCULO 7º.- Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Urbanización Modalidad Desarrollo etapa 1 68001-2-18-0713 de fecha 30 de diciembre de 2019 con primera modificación aprobada mediante Resolución 68001-2-20-0459 de fecha 15 de enero de 2021 y segunda modificación aprobada mediante Resolución 68001-2-22-0139 de fecha 11 de marzo de 2022 expedidas por esta Curaduría, no se modifican, y por ende, mantienen su contenido y aplicación.

ARTÍCULO 8º.- Notificar personalmente al titular de la solicitud de licencia, la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011. 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. Contra este 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 con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 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 10º. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el **01 de noviembre de 2022.**

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

Arq. Berenice Catherine
Moreno Gomez