




EL CURADOR URBANO 2 DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, INGENIERO CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS,

En uso de sus atribuciones legales y en especial 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, Decreto 1783 de 2021, los Decretos No 926 del 2010, 092 del 2011, 340 del 2012 y Decreto 945 de 2017 (NSR-10), el Acuerdo Municipal 022 del 19 de Diciembre de 2019 POT del Municipio de San José de Cúcuta, expidió la resolución No. **26-0019 DEL 22 DE ENERO DE 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN **Modalidad: DESARROLLO-OBRA NUEVA, CERRAMIENTO** **N° 54001-2-25-0291**

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	COLPROYECTOS S.A.S. identificado con NIT 800252523-3 representado legalmente por JAIRO JOSE BAUTISTA RAMIREZ identificado con Cédula de Ciudadanía N. 13.472.612 expedida en Cúcuta.
NÚMERO PREDIAL:	01-11-00-00-0539-0149-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	260-127264
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	BR SAN LUIS CALLEJUELA SANTA BARBARA SECT SECT BOCONO SAN LUIS SIN DIRECCIÓN (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  Lo ESCOBAL (Según Impuesto Predial Unificado)
BARRIO:	SAN LUIS
ÁREA DEL PREDIO:	6.734.78 m ²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DEL PREDIO: 6.734.78 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 35,36 (13 Pisos)
NORMA URBANÍSTICA: NA
AREA HOMOGENEA: ZR3 **TIPO DE SUELO:** Urbano
AREA DE ACTIVIDAD: Residencial ZR3
USO PREDIAL: Vivienda VIS **ESTRATO:** 3
TRATAMIENTO: DESARROLLO
I.O.: 0,47 **I.C.:** 1,91 **VIS:** VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: 200 UNIDADES, TORRE 1:

APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108,
APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208,
APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308,
APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408,
APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508,
APTO 601, APTO 602, APTO 603, APTO 604, APTO 605, APTO 606, APTO 607, APTO 608,
APTO 701, APTO 702, APTO 703, APTO 704, APTO 705, APTO 706, APTO 707, APTO 708,
APTO 801, APTO 802, APTO 803, APTO 804, APTO 805, APTO 806, APTO 807, APTO 808,



Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

APTO 901, APTO 902, APTO 903, APTO 904, APTO 905, APTO 906, APTO 907, APTO 908,
APTO 1001, APTO 1002, APTO 1003, APTO 1004, APTO 1005, APTO 1006, APTO 1007, APTO 1008,
APTO 1101, APTO 1102, APTO 1103, APTO 1104, APTO 1105, APTO 1106, APTO 1107, APTO 1108,
APTO 1201, APTO 1202, APTO 1203, APTO 1204, APTO 1205, APTO 1206, APTO 1207, APTO 1208,
APTO 1301, APTO 1302, APTO 1303, APTO 1304.

TORRE 2:

APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104, APTO 105, APTO 106, APTO 107, APTO 108,
APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208,
APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308,
APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408,
APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508,
APTO 601, APTO 602, APTO 603, APTO 604, APTO 605, APTO 606, APTO 607, APTO 608,
APTO 701, APTO 702, APTO 703, APTO 704, APTO 705, APTO 706, APTO 707, APTO 708,
APTO 801, APTO 802, APTO 803, APTO 804, APTO 805, APTO 806, APTO 807, APTO 808,
APTO 901, APTO 902, APTO 903, APTO 904, APTO 905, APTO 906, APTO 907, APTO 908,
APTO 1001, APTO 1002, APTO 1003, APTO 1004, APTO 1005, APTO 1006, APTO 1007, APTO 1008,
APTO 1101, APTO 1102, APTO 1103, APTO 1104, APTO 1105, APTO 1106, APTO 1107, APTO 1108,
APTO 1201, APTO 1202, APTO 1203, APTO 1204, APTO 1205, APTO 1206, APTO 1207, APTO 1208,
APTO 1301, APTO 1302, APTO 1303, APTO 1304.

PARQUEADEROS: 105 UNIDADES: 6 UNIDADES PÚBLICAS, 99 UNIDADES PRIVADAS

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se concede **LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE TERRENOS** modalidad **DESARROLLO**, ubicada sobre los predios con identificación catastral **No. 01-11-00-00-0539-0149-0-00-00-0000**; ubicados en **BR SAN LUIS CALLEJUELA SANTA BARBARA SECT SECT BOCONO SAN LUIS SIN DIRECCION (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Lo ESCOBAL (Según Impuesto Predial Unificado)** con un **ÁREA BRUTA de 6734,78 m², AFECTACIONES, Afectación por decreto 518 del 2013-07-31** para vías y andenes de **122,66m²**, excedente de área para el desarrollo del proyecto de **51,86m²**, conformado así: cargas locales (vías) con un área de **35,42m²**, cargas locales (andenes) con un área de **139,10m²**, Área neta urbanizable de **6560,26m²**, para uso residencial VIS, de la cual se generan las siguientes áreas públicas y privadas: **ÁREAS PÚBLICAS. ÁREA CESION TIPO 1** del 25 % exigido equivalente a **1640,07m²** y área de cesión tipo 1 presentada para el proyecto de **1643 m²** y conformada así: zonas verdes con un área requerida de **1150,10m²**, equipamiento comunal requerido de **492,90m²**. **ÁREA ÚTIL de 4917,26m²**, distribuido así: Lote Torres de la Vega con un área de **4917,26m²**, de lo cual el área de cesión para VIP del 20% de **983,45m²**.

Se aprueba **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en modalidad **OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO** para edificación sobre el predio identificado con cédula catastral **No. 01-11-00-00-0539-0149-0-00-00-0000**; ubicados en **BR SAN LUIS CALLEJUELA SANTA BARBARA SECT SECT BOCONO SAN LUIS SIN DIRECCION (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Lo ESCOBAL (Según Impuesto Predial Unificado)** con un **ÁREA BRUTA de 6734,78 m²**, destinados a uso residencial multifamiliar de dos torres de 13 pisos, nivel de cubierta, zonas comunes; así:

Torre 1, primer piso con un área construida de **448,72m²**, zona común construida de **2315,99m²**, segundo piso con un área construida de **415,82m²**, tercer piso con un área construida de **415,82m²**, cuarto piso con un área construida de **415,82m²**, quinto piso con un área construida de **415,82m²**, sexto piso con un área construida de **415,82m²**, séptimo piso con un área construida de **415,82m²**, octavo piso con un área construida de **415,82m²**, noveno piso con un área construida de **415,82m²**, décimo piso con un área construida de **415,82m²**, onceavo piso con un área construida de **415,82m²**, doceavo piso con un área construida de **415,82m²**, treceavo piso con un área construida de **245,14m²**, nivel de cubierta de **17m²**.

Torre 2, primer piso con un área construida de **448,72m²**, zona común construida de **2315,99m²**, segundo piso con un área construida de **415,82m²**, tercer piso con un área construida de **415,82m²**, cuarto piso con un área construida de **415,82m²**, quinto piso con un área construida de **415,82m²**, sexto piso con un área construida de **415,82m²**, séptimo piso con un área construida de **415,82m²**, octavo piso con un área



Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

construida de **415,82m²**, noveno piso con un área construida de **415,82m²**, décimo piso con un área construida de **415,82m²**, onceavo piso con un área construida de **415,82m²**, doceavo piso con un área construida de **415,82m²**, treceavo piso con un área construida de **245,14m²**, nivel de cubierta de **17m²**. Área libre de **3521,35m²** con acceso por la callejuela santa barbara sect bocono.

Quedando un Área total construida de **12885,75m²**. Metro lineal de cerramiento de **228,56ml**. Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia aprobada.

Se autoriza en consecuencia, la construcción de andenes, sardineles, vías de uso público, construcción y extensión redes de servicio público exigidos para el desarrollo de cada uno de los lotes y la infraestructura de rigor, quedando claramente definidas las zonas públicas de las de uso privado. Es obligación del propietario cumplir con la ejecución de las obras de urbanismo citadas, así como la entrega de cesiones a título gratuito a favor del municipio por medio de escritura pública, lo cual deberá hacerse constar en el acto de constitución de urbanización de terrenos (escritura pública), la cual debe quedar debidamente registrada.

Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia de Construcción en modalidad demolición y obra nueva.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 23-0272, expedida el 19 de septiembre de 2023 que concede la licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DESARROLLO-OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

- Al Arquitecto JUAN CARLOS BAUTISTA ESPINEL, con matrícula profesional A08022003-13497417, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil ABELARDO URIBE RAMÍREZ, con matrícula profesional 5420250664 NTS, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Arquitecto/Ingeniero JUAN CARLOS BAUTISTA ESPINEL, con matrícula profesional A08022003-13497417, como responsable legalmente de la obra.
- Al Ingeniero o geotecnista JOSE OMAR TORREZ PEÑALOZA, con matrícula profesional 5420251056NTS, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- Al Ingeniero JOSE RAFAEL CACERES RUBIO con matrícula profesional 54202-100967 NDS, como responsable legalmente de los diseños como Revisor Independiente.

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 10 de Febrero del 2030

Se expide en San José de Cúcuta 11 de Febrero del 2026.

Ing. CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta

Curaduría Urbana N°2
VENTANILLA ÚNICA

CORRESPONDENCIA EMITIDA No. CU2C-26-1677

FECHA: 11/02/26 HORA: 5:53pm

FOLIOS: 5 COPIAS: 0

ENVIADO POR: Geissy Lasso

<input type="checkbox"/>	JURÍDICA
<input checked="" type="checkbox"/>	DOCUMENTOS
<input type="checkbox"/>	RADICACIÓN
<input type="checkbox"/>	ADMINISTRATIVO



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 urbanístico, 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:
 - 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.
 - a. Cuando se trate de licencias de urbanización, 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.
 - 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. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
 - 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 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. 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
 - h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del



- predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - j. 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.
 - k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - m. 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. Las áreas de cesión serán entregadas gratuitamente por el Urbanizador, libres de todo gravamen, según lo establecido en el P.O.T. de San José de Cúcuta y los artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.
6. La licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DESARROLLO-OBRA NUEVA-CERRAMIENTO tendrá una vigencia máxima de cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de la licencia 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.
7. El titular de la licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN 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. 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.
8. 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.
9. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
10. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO