



Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

RESOLUCION N.º 26-0019 DEL 22 DE ENERO DE 2026.

Por la cual se concede una licencia de **URBANIZACIÓN** en la modalidad de **DESARROLLO**, en conjunto con **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA, CERRAMIENTO**:

54001-2-25-0291

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, el 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 P.O.T. de San José de Cúcuta, y demás decretos y leyes que le sean aplicables, y:

| | |
|--|--|
| Número secuencial de la licencia y fecha de expedición. | RESOLUCION N.º 26-0019 DEL 22 DE ENERO DE 2026. |
| Tipo de la licencia. | licencia de URBANIZACIÓN en la modalidad de DESARROLLO, en conjunto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO: |
| Vigencia. | La licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DESARROLLO-OBRA NUEVA, tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada. 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. |
| Nombre e identificación del titular de la licencia. | 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. |
| Folio de Matrícula Inmobiliaria. | 260-127264 |
| Dirección del Predio. | BR SAN LUIS CALLEJUELA SANTA BARBARA SECT SECT BOCONO SAN LUIS SIN DIRECCIÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Lo ESCOBAL (Según Impuesto Predial Unificado) |

CONSIDERANDO:

1. Que **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



RESOLUCION N.º 26-0019 DEL 22 DE ENERO DE 2026.

Cúcuta, en su calidad de propietarios del predio localizado en la **BR SAN LUIS CALLEJUELA SANTA BARBARA SECT SECT BOCONO SAN LUIS SIN DIRECCIÓN (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Lo ESCOBAL (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **SAN LUIS** de la nomenclatura de San José de Cúcuta, identificado con el número predial **01-11-00-00-0539-0149-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **260-127264** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José de Cúcuta, con un área de **6.734.78 m²**, según Certificado Plano Predial Catastral con PIN de Validación 20250926-1-15034-364 han solicitado licencia de **URBANIZACIÓN** en la modalidad de **DESARROLLO**, en conjunto con licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA, CERRAMIENTO**, para destinación **Vivienda VIS**.

2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 15 del Decreto 1783 de 2021, y las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de urbanización.
3. Que éste acto administrativo se expide con base en la información presentada por los solicitantes y conforme a su explícita manifestación de voluntad; en consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (linderos, áreas, localización, etc.) será exclusiva responsabilidad de los solicitantes.
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, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
5. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, intervención de terceros, 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.
6. 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 dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
7. 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.
8. 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



RESOLUCION N.º 26-0019 DEL 22 DE ENERO DE 2026.

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.

9. 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 los requisitos establecidos por el P.O.T. de San José de Cúcuta y los que exige el Decreto 1077 del 26 de Mayo de 2015.
10. Que el proyecto de urbanización-construcción 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 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
11. Que se deben conservar las distancias de seguridad y zonas de servidumbre de redes de servicios públicos que se encuentren en el predio y en especial a las determinadas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.
12. Que las construcciones autorizadas mediante la presente Licencia de Construcción deberán dar estricto cumplimiento a lo establecido en la NSR-10. Así mismo, la responsabilidad del cumplimiento del Título J-Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones- y el Título K- Otros requisitos complementarios-, recae sobre los profesionales encargados del proyecto
13. Que la ejecución de las obras de parcelación-construcción debe realizarse de acuerdo con el proyecto aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
 - Ejecutar en el globo de terreno a que se refiere esta resolución y determinado en el plano del proyecto general de la Urbanización como lo establece el P.O.T. de San José de Cúcuta.
 - Presentar los documentos con las debidas autorizaciones que sustenten la forma en que se auto prestarán los servicios de energía, agua, manejo de vertimientos y residuos sólidos, en el caso de zonas no cubiertas por las empresas de servicios.
 - Presentar los planos y/o especificaciones técnicas y autorizaciones de las empresas prestadoras de servicios, en zonas donde las mismas tengan cobertura.
 - El urbanizador construirá las vías vehiculares y peatonales según las especificaciones suministradas en el P.O.T. de San José de Cúcuta.
 - Solicitar a las empresas de servicios públicos la interventoría para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de tales entidades. Las empresas de servicios públicos, para efectos de revisión, reparación y mantenimiento de redes tendrán libre acceso a los terrenos y bienes de propiedad privada y comunal por los cuales crucen dichas redes.
 - Cuando el predio este ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto, medio o bajo de origen sísmico geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar los estudios técnicos y ambientales que señalen las medidas de mitigación de estos riesgos.
 - Según la norma NSR-10 en sus artículos J.1.1.2, de la clasificación del proyecto y el artículo 3.2.2 Planos y especificaciones, se anexa la siguiente información consignada en planos arquitectónicos: Grupo de Ocupación: R (Residencial), Subgrupo de ocupación: R-2 (Multifamiliar); Categoría de riesgo: III, Número de salidas:2.



RESOLUCION N.º 26-0019 DEL 22 DE ENERO DE 2026.

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 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. Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delineación y las expensas correspondientes.

| | |
|----------------------------------|------------------|
| ÁREA UTIL: | 4917,26 M2 |
| ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: | 12885,75 M2 |
| ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: | 35,36 (13 PISOS) |
| NORMA URBANÍSTICA: | N/A |
| AREA DE ACTIVIDAD: | RESIDENCIAL ZR3 |
| TRATAMIENTO: | DESARROLLO |
| TIPO DE SUELO: | URBANO |
| USO PREDIAL: | VIVIENDA VIS |
| INDICE DE OCUPACIÓN: | 0,47 |
| INDICE DE CONSTRUCCIÓN: | 1,91 |
| VIS - VIP: | VIS |
| BIC: | NO BIC |



RESOLUCION N.º 26-0019 DEL 22 DE ENERO DE 2026.

- 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.
- m. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

ARTICULO 5º. 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. 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 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.

ARTICULO 6º. 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:

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

ARTÍCULO 7º. La licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DESARROLLO-OBRA NUEVA, tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada. 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.



RESOLUCION N.º 26-0019 DEL 22 DE ENERO DE 2026.

ARTÍCULO 8º. La presente licencia no autoriza al titular de la misma, a realizar corte, tala, remoción o trasplante de especies arbóreas y/o similares; cualquier requerimiento similar deberá ser efectuado ante la Corporación Autónoma Regional de la Frontera – Corponor:

" Artículo 2.2.1.1.9.4 del Decreto 1076 del 2015. Tala o reubicación por obra pública o privada. Cuando se requiera talar, transplantar o reubicar árboles aislados localizados en centros urbanos, para la realización, remodelación o ampliación de obras públicas o privadas de infraestructura, construcciones, instalaciones y similares, se solicitará autorización ante la Corporación respectiva, ante las autoridades ambientales de los grandes centros urbanos o ante las autoridades municipales, según el caso, las cuales tramitarán la solicitud, previa visita realizada por un funcionario competente, quien verificará la necesidad de tala o reubicación aducida por el interesado, para lo cual emitirá concepto técnico".

ARTÍCULO 9º.- 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, modificado por el Artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 10º. 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 11º. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 12º. 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 13º. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en San José de Cúcuta, el **22 de enero de 2026**


Curaduría Urbana
Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

Ing. CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS

Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta

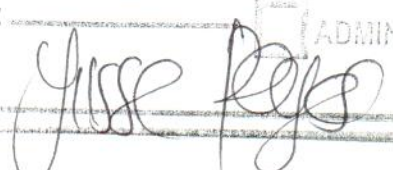
MZD

Curaduría Urbana N°2 VENTANILLA ÚNICA

RECEPCIÓN DE LA DEMANDA No. CU2C-26 0760

FECHA: 22-01-26 HORA: 6:12 pm

TOLICO: 4 COPIES: 0

ENVIADO POR: 

JURÍDICA
 DOCUMENTOS
 RADICACIÓN ADMINISTRATIVO