



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. **26-0329** del **7 de septiembre de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

**MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE para licencia de CONSTRUCCIÓN en
modalidad de MODIFICACIÓN N° 54001-2-26-0187**

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	CHACON CONSTRUCCIONES S.A.S. identificado con NIT 900486973-1 representado legalmente por CARLOS MANUEL CHACON CHAVARRO identificado con Cédula de Ciudadanía 1.090.441.742 expedida en Cúcuta actuando en calidad de FIDEICOMITENTE de la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante su representante legal GLORIA ISABEL FRANCO LOPEZ identificada con Cédula de Ciudadanía N. 37.745.811 expedida en Bucaramanga, actuando como vocera y administradora del FIDEICOMISO CUJI VIS ETAPA 4 CÚCUTA.
NÚMERO PREDIAL:	01-01-00-00-1396-0003-0-00-00-0000 01-01-00-00-1396-0002-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	260-374017
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	FI AGRICOLA SECTOR SANTA ANA LOTE ETAPA #4 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Lo 4A SANTA ANA BR BOCONO / LOTE 5A FINCA AGRICOLA SANTA ANA (Según Impuesto Predial Unificado)
BARRIO:	BOCONO
ÁREA DEL PREDIO:	20463,35 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 11761,87 m²
ÁREA TOTAL EDIFICACIÓN: 11757,73 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: TORRE A y B 27,72 (11 Pisos) TORRE C y D 30,24 (12 Pisos)
NORMA URBANÍSTICA: N/A
AREA HOMOGenea: ZR3
AREA DE ACTIVIDAD: Residencial ZR3
USO PREDIAL: Vivienda VIS
TRATAMIENTO: Desarrollo
I.O.: 0,09
UNIDADES PRIVADAS: A101, A102, A103, A104, A201, A202, A203, A204, A301, A302, A303, A304, A401, A402, A403, A404
I.C.: 0,59
TORRE A:
VIS: VIS
BIC: No BIC
TIPO DE SUELO: Urbano
ESTRATO: 2



Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

A501, A502, A503, A504,
A601, A602, A603, A604
A701, A702, A703, A704,
A801, A802, A803, A804
A901, A902, A903, A904,
A1001, A1002, A1003, A1004

TORRE B:

B101, B102, B103, B104,
B201, B202, B203, B204
B301, B302, B303, B304,
B401, B402, B403, B404
B501, B502, B503, B504,
B601, B602, B603, B604
B701, B702, B703, B704,
B801, B802, B803, B804
B901, B902, B903, B904,
B1001, B1002, B1003, B1004

TORRE C:

C101, C102, C103, C104,
C201, C202, C203, C204
C301, C302, C303, C304,
C401, C402, C403, C404
C501, C502, C503, C504,
C601, C602, C603, C604
C701, C702, C703, C704,
C801, C802, C803, C804
C901, C902, C903, C904,
C1001, C1002, C1003, C1004
C1101, C1102, C1103, C1104

TORRE D:

D101, D102, D103, D104,
D201, D202, D203, D204
D301, D302, D303, D304,
D401, D402, D403, D404
D501, D502, D503, D504,
D601, D602, D603, D604
D701, D702, D703, D704,
D801, D802, D803, D804
D901, D902, D903, D904,
D1001, D1002, D1003, D1004
D1101, D1102, D1103, D1104

PARQUEADEROS:

185 UNIDADES, 168 CUPOS DE ESTACIONAMIENTO, 17 CUPOS DE VISITANTES

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba **MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE** en la modalidad de **MODIFICACIÓN** sobre el predio identificado con cédula catastral **No. 01-01-00-00-1396-0003-0-00-00-0000**; ubicados en **FI AGRICOLA SECTOR SANTA ANA LOTE ETAPA #4 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Lo 4A SANTA ANA BR BOCONO / LOTE 5A FINCA AGRICOLA SANTA ANA (Según Impuesto Predial Unificado)**, con un área de **7573,30m2**, destinados a uso residencial multifamiliar VIS de cuatro torres. **LOTE D TAIRA TOWERS**, distribuido así: **Torre A de 11 pisos, Torre B de 11 pisos, Torre C de 12 pisos, Torre D de 12 pisos**, así: **Torre A:** primer piso con un área construida de **260,50 m2**, Área libre de **6068,45m2**, segundo piso con un área construida de **260,50 m2**, tercer piso con un área construida de **260,50m2**, cuarto piso con un área construida de **260,50 m2**, quinto piso con un área construida de **260,50 m2**, sexto piso con un área construida de **260,50 m2**, séptimo piso con un área construida de **260,50 m2**, octavo piso con un área construida de **260,50 m2**, noveno piso con un área construida de **260,50 m2**, décimo piso con un área construida de **260,50 m2**, onceavo piso con un área construida de **120,565 m2**. **Torre B:** primer piso con un área construida de **260,50 m2**, segundo piso con un área construida de **260,50 m2**, tercer piso con un área construida de



Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

260,50m², cuarto piso con un área construida de **260,50 m²**, quinto piso con un área construida de **260,50 m²**, sexto piso con un área construida de **260,50 m²**, séptimo piso con un área construida de **260,50 m²**, octavo piso con un área construida de **260,50 m²**, noveno piso con un área construida de **260,50 m²**, décimo piso con un área construida de **260,50 m²**, onceavo piso con un área construida de **120,565 m²**. **Torre C :** primer piso con un área construida de **260,50 m²**, segundo piso con un área construida de **260,50 m²**, tercer piso con un área construida de **260,50m²**, cuarto piso con un área construida de **260,50 m²**, quinto piso con un área construida de **260,50 m²**, sexto piso con un área construida de **260,50 m²**, séptimo piso con un área construida de **260,50 m²**, octavo piso con un área construida de **260,50 m²**, noveno piso con un área construida de **260,50 m²**, décimo piso con un área construida de **260,50 m²**, onceavo piso con un área construida de **260,50 m²**, doceavo piso con un área construida de **56,375m²**. **Torre D:** primer piso con un área construida de **260,50 m²**, segundo piso con un área construida de **260,50 m²**, tercer piso con un área construida de **260,50m²**, cuarto piso con un área construida de **260,50 m²**, quinto piso con un área construida de **260,50 m²**, sexto piso con un área construida de **260,50 m²**, séptimo piso con un área construida de **260,50 m²**, octavo piso con un área construida de **260,50 m²**, noveno piso con un área construida de **260,50 m²**, décimo piso con un área construida de **260,50 m²**, onceavo piso con un área construida de **260,50 m²**, doceavo piso con un área construida de **56,375m²**; con acceso por el sector Santa Ana. Área total construida de vivienda de **11757,73m²**. Área a modificar de **4,14m²**. Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia aprobada.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0329, expedida el 7 de septiembre de 2026 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE-MODIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

- Al Arquitecto ARGIRIS PEDRUS COUYUTAS HINCAPIE, con matrícula profesional A1382020-1090436207, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE, con matrícula profesional 54202-228963 NTS, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Ingeniero HECTOR EDUARDO TORRADO CALDERON, con matrícula profesional 54202-098419NTS, como responsable legalmente de la obra.
- Al Ingeniero o geotecnista JOSE RICARDO PINEDA RODRIGUEZ, con matrícula profesional 54202-27410 NDS, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- Al Ingeniero JHON JAIRO SOSA LONDONO con matrícula profesional 54202-232800 NTS, como responsable legalmente de los diseños como Revisor Independiente.

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia objeto de modificación, su prórroga, revalidación de la licencia o prórroga de la revalidación, si estas últimas se hubieren presentado.

Curaduría Urbana
Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

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

VENTANILLA ÚNICA

CU2C- 26-10386

FECHA: 10/09/26 HORA: 8:33am

FOLIOS: 5 COPIAS: 0

ENVIADO POR: Yessy Lasso

JURÍDICA
☒ DOCUMENTOS
☐ RADICACIÓN
☐ ADMINISTRATIVO

www.curaduria2cucuta.com
PBX: (607) 5481113 Celular: 3052436117



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 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, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - 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. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - b. 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.
 - c. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
 - d. 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - e. 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.
 - f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.



Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

- g. 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.
 - h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - j. 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. La MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE para licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACION tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar 30 días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable manifieste bajo la gravedad del juramento la iniciación de la obra.
6. El titular de la licencia 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. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. 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.
7. 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.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.

**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**