

AVISO DE NOTIFICACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO RESOLUCIÓN N° 15001-2-25-0326 DE FECHA 21 DE JULIO DE 2025 “POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, PARA EL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL N° 0103000008070006000000000, MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 070-81955 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA, UBICADO EN LA CALLE 7 C N° 15 - 22 LOTE 3 MANZANA C URBANIZACIÓN EL CORTIJO DE LA CIUDAD DE TUNJA.” DEL PROYECTO URBANÍSTICO CON RADICADO No. 15001-2-24-0414.

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE: 05 DE AGOSTO DE 2025

POR MEDIO DE LA CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR AL SEÑOR JOSÉ MORENO WILCHES IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 6.758.774 DE TUNJA, EN CALIDAD DE VECINO COLINDANTE DEL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 67 Y SIGUIENTES DE LA LEY 1437 DE 2011 “POR LA CUAL SE EXPIDE EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO”, A QUIEN SE LE CITÓ PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL DE LA RESOLUCIÓN MENCIONADA Y QUIEN A LA FECHA NO HA COMPARECIDO PARA NOTIFICARSE PERSONALMENTE.

FUNCIONARIO QUE EXPIDE EL ACTO ADMINISTRATIVO: ING. CAROLINA PINILLA DIAZ, CURADOR URBANO No. 2 DE TUNJA.

OBSERVACIONES: Contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano 2 de Tunja y de apelación ante Departamento Administrativo de Planeación Territorial o en su defecto ante la Alcaldía Municipal, los cuales, deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la Notificación, lo anterior de conformidad con el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

PARA LA PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO DEBERÁ TENER EN CUENTA EL HORARIO DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA QUE MANEJA LA CURADURÍA 2 DE TUNJA, EL CUAL ES DE LUNES A VIERNES DE 8:00 AM A 12:00 M Y DE 2:00 PM A 6:00 PM.

ADVERTENCIA: La notificación de la presente se considera surtida al finalizar el día siguiente a la entrega del aviso en el lugar de destino, para el caso concreto el aviso y la copia del acto administrativo será remitido al correo electrónico josemorenow27@gmail.com, dado que, fue la dirección que se presentó para recibir notificaciones.

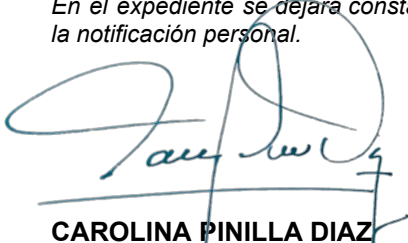
Se adjunta a la presente: RESOLUCIÓN No. 15001-2-25-0326 de fecha 21 de julio de 2025 del proyecto con número de radicado 15001-2-24-0414.

Mediante el presente aviso se procede de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 69 de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo**, que se señala:

Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino. [negrillas y cursiva fuera del texto].

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.



CAROLINA PINILLA DIAZ
CURADOR URBANO No. 2 DE TUNJA

Proyectó: Laura Hernández - Abogada grupo de apoyo CU2
Revisó: Diana Acuña - Abogada esp. grupo de CU2

RADICACIÓN: 15001-2-24-0414	FECHA DE RADICACIÓN:	06/11/2024
	RADICACIÓN EN LEGAL Y DEBIDA FORMA:	19/12/2025
RESOLUCIÓN: 15001-2-25-0326	FECHA DE EXPEDICIÓN:	21/07/2025
	FECHA DE EJECUTORIA:	
	VIGENCIA:	TREINTA Y SEIS (36) MESES
SOLICITANTE:	LETICIA MUÑOZ DE GALINDO	IDENTIFICACIÓN: C.C. No. 24.221.079 DE VIRACACHA
TIPO DE TRÁMITE:		OBJETO DEL TRÁMITE:
LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN	OBRA NUEVA	INICIAL

RESOLUCIÓN N° 15001-2-25-0326

Fecha: 21 de julio de 2025

“Por la cual se Concede Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el predio con Código Catastral N° 01030000080700060000000000, Matrícula Inmobiliaria N° 070-81955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, ubicado en la Calle 7 C N° 15 - 22 Lote 3 Manzana C Urbanización El Cortijo de la ciudad de Tunja.”

EL CURADOR URBANO 2 DE TUNJA

En uso de sus atribuciones legales y en especial las que le confieren la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, Artículo 9° de la Ley 810 de 2003, la Ley 400 de 1997, Decreto Nacional 092 de 2011, el Decreto Municipal 0241 de 2014, Decreto Municipal 406 de 2021, el Decreto 1077 de 2015, y normas que los adicionen, modifiquen y/o complementen y demás disposiciones concordantes y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado N° 15001-2-24-0414 de fecha 06 de noviembre de 2024, la señora LETICIA MUÑOZ DE GALINDO identificada con cédula de ciudadanía N° 24.221.079 de Viracacha, en calidad de propietaria del predio con Código Catastral N° 01030000080700060000000000, Matrícula Inmobiliaria N° 070-81955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, ubicado en la Calle 7 C N° 15 - 22 Lote 3 Manzana C Urbanización El Cortijo de la ciudad de Tunja, tal y como consta en la anotación N° 006 del Certificado de Libertad y Tradición aportado, mediante apoderada, la señora SANDRA MILENA PEDRAZA ROBLES identificada con cédula de ciudadanía N° 33.368.671 de Tunja, solicitaron a este Despacho Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva.
2. Que obra dentro del expediente poder especial, amplio y suficiente, otorgado por la señora LETICIA MUÑOZ DE GALINDO identificada con cédula de ciudadanía N° 24.221.079 de Viracacha, a la señora SANDRA MILENA PEDRAZA ROBLES identificada con cédula de ciudadanía N° 33.368.671 de Tunja, la cual está ampliamente facultada para la gestión del presente trámite.



3. Que se presentaron los estudios técnicos y planos firmados por la Arquitecta Proyectista y Directora de la Construcción SANDRA MILENA PEDRAZA ROBLES con Matrícula Profesional N° A315552010-33368671, el Ingeniero Civil Especialista en Estructuras como Diseñador de Elementos Estructurales y No Estructurales HELMAN ORLANDO MOZO MOZO con Matrícula Profesional N° 15202-132829 BYC y el Ingeniero Civil Especialista en Geotecnia Vial y Pavimentos fungiendo como Ingeniero Geotecnista CARLOS JULIAN TORRES ALVAREZ con Matrícula Profesional N° 15202-307106 BYC, cumpliendo con los requisitos exigidos por el Decreto 1077 de 2015, la Ley 400 de 1997-NSR-10 y el Decreto Municipal 0241 de 2014.
4. Que la titular y profesionales que figuran e intervienen en la presente actuación urbanística, se hacen responsables por los estudios y documentos presentados y por la veracidad de los datos consignados en la solicitud de Licencia de Construcción en la Modalidad Obra Nueva y declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen en materia urbanística y las sanciones establecidas en caso de ser transgredidas.
5. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, sobre los efectos de la Licencia, en el que se indica que 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 esta y 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.
6. Que se han presentado los siguientes documentos para sustentar la solicitud:
 - Formulario Único Nacional debida y legalmente diligenciado.
 - Copia del Certificado de Tradición y Matrícula Inmobiliaria N° 070-81955 impreso el día 05 de diciembre de 2024.
 - Copia de la factura de impuesto predial N° 4543789 del 10 de julio de 2025 – Oficina de Impuestos de la Secretaría de Hacienda – Municipio de Tunja.
 - Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la titular de la Licencia.
 - Poder debidamente otorgado por la titular de la licencia a la apoderada.
 - Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la apoderada.
 - Matrículas Profesionales y acreditación de Arquitecta e Ingenieros responsables.
 - Certificación de Cumplimiento de la Norma RETIE suscrita por la Directora de la Construcción.
 - Carta de Responsabilidad Estructural firmada por el Ingeniero Civil.
 - Certificado de Paramento Vial N° 1.14.2.2.7-3184 de fecha 10 de julio de 2024, suscrito por el Departamento Administrativo de Planeación Territorial.
 - Copia de la Escritura Pública número 1095 del 20 de mayo de 2014, otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja.
 - Solicitud referente a la publicación de aviso de notificación a vecinos colindantes de fecha 05 de diciembre de 2024.
 - Aviso de notificación a vecinos colindantes.



- Publicación por aviso a vecinos colindantes -La República- de fecha 01/02 de febrero de 2025.
 - Valla de Citación a Terceros.
 - Factura de venta Cargo Fijo Radicación CU2 3083 de fecha 27 de noviembre de 2024.
 - Factura de venta Expensas Cargo Variable CU2 3784 de fecha 14 de julio de 2025.
 - Cinco (05) Planos Arquitectónicos.
 - Once (11) Planos Estructurales.
 - Estudio de Suelos.
 - Memorias de Cálculo.
7. Que el párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021 estableció que, la información relacionada con la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud se deberá diligenciar en el Formulario Único Nacional y, con base en dicha información debe realizarse la citación a vecinos establecida en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015. Sin embargo, la solicitante informa que se desconocen las direcciones de correspondencia de los mismos, sin que fuese posible la notificación personal a la totalidad de estos. En consecuencia, se procedió a realizar notificación por aviso, tal como lo indica el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 que señala:
- "(...) Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a.m. a 8:00 p.m.(...)"*
8. Que, en atención a lo anterior, la notificación por aviso antes mencionada, fue realizada en el periódico La República de fecha 01/02 de febrero de 2025, publicación que contiene los datos de la solicitud.
9. Que la solicitante dio cumplimiento al párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, el cual establece que: "(...) Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la Licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible y que la misma sea legible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto (...)". En atención a lo anterior, la titular de la Licencia aportó registros fotográficos de la valla exigida, los cuales, reposan dentro del expediente en referencia:
10. Que una vez publicado el respectivo aviso de acuerdo con lo antes señalado, así como la instalación de la valla de citación a terceros en el predio objeto de licencia, se presentaron observaciones, objeciones u oposiciones al proyecto objeto de la presente



Resolución, ni se constituyen en parte dentro del procedimiento. Lo anterior, al tenor de lo dispuesto en artículo 2.2.6.1.2.2.2. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021.

11. Que, por lo anterior, dentro de la diligencia de citación a terceros, mediante derecho de petición radicado en fecha del 31 de diciembre de 2024, se pronunció el señor JOSÉ MORENO WILCHES identificado con cédula de ciudadanía N° 6.758.774 de Tunja, en su calidad de vecino colindante del predio objeto de licenciamiento, manifestando lo siguiente:

"(...) HECHOS:

PRIMERO.- La Señora, LETICIA MUÑOZ DE GALINDO; el día 20 de diciembre del 2024, propietaria del lote No:3 de la Manzana "C" de la Urbanización el Cortijo de Tunja, ubica en este lote la Valla de comunicación a terceros y a su vez cerca el lote en mención con postas de madera y cuerdas de alambre de púa, con su compañero y obreros.

SEGUNDO.- Por el costado ORIENTE del lote en referencia de la propietaria mencionada anteriormente (Leticia Muñoz de Galindo), invadió y usurpó por todo este costado parte del Lote No:4 de la Manzana "C" de la Urbanización el Cortijo Tunja, de mi propiedad.

TERCERO.- Al invadir y usurpar la parte del Lote No:4 de la Manzana "C" de la Urbanización el Cortijo de Tunja, derribó y destruyó la pared construida en ladrillo común, en toda su extensión de mi propiedad, pared ésta que hacía la delimitación de los lotes No:3 Y No: 4 de la Manzana "C" de la Urbanización el Cortijo de Tunja.

PETICIÓN:

Señores, Secretaría de Infraestructura y Control Urbano, entidades Municipales y Curadurías Urbanas No: 2 de Tunja, por lo expuesto en los hechos anteriormente, díguese de manera prioritaria e imperiosa y diligente, programar Inspección Ocular, para que la Señora Leticia Muñoz de Galindo, propietaria del Lote No: 3 de la Manzana "C" de la Urbanización el Cortijo de Tunja, dentro de la diligencia de inspección ocular, explique de manera contundente y fehaciente, los hechos de invasión y usurpación sobre el predio o lote de terreno No: 4 de la Manzana "C" de la Urbanización el Cortijo de Tunja, el día 20 de Diciembre del 2024, sin tener en cuenta las medidas, linderos y colindantes del lote comprado según su Escritura pública.

PETICIÓN SUBSIDIARIA.

En su defecto, díguese, negar rotundamente y hasta nueva orden la solicitud de licencia de construcción de obra nueva de vivienda unifamiliar comercial, solicitada por la Señora, Leticia Muñoz de Galindo, porque hay un hecho penal de Invasión y usurpación de daño en bien ajeno. (...)"



12. Que una vez expuesto lo anterior, esta Curaduría procede a resolver las observaciones presentadas por el señor JOSÉ MORENO WILCHES identificado con cédula de ciudadanía N° 6.758.774 de Tunja, en su calidad de vecino colindante del predio objeto de licenciamiento, de la siguiente manera, ello sin desconocer lo mencionado por este Despacho en el oficio de fecha 14 de enero de 2025, a saber:

En primer lugar, es de advertir que, la Curaduría, en su condición de particular ejerciendo una función pública, le compete **únicamente** el estudio, trámite y expedición de licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión, según sea el caso, dando cumplimiento a las normas urbanísticas y de edificación vigentes al momento de la radicación del proyecto, por cuanto, no ostenta la calidad de supervisor de obras previa o posterior a su ejecución, pues dicha función corresponde al ente territorial a través de las inspecciones de Policía, tal como lo indica el **Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"** a saber:

Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.6.1.1 Curador urbano. *El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.*

Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. *El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.*

Teniendo en cuenta lo anterior, se evidencia que, dentro de las funciones y competencia de las Curadurías Urbanas, no se encuentra la de realizar visitas y/o inspecciones a predios u obras objeto de solicitud y que se adelanten ante las mismas, dado que, dicha función le compete a la Oficina de Control Urbano, tal y como consta en la normativa previamente expuesta.

Asimismo, en relación con la presunta invasión del predio objeto de solicitud sobre un predio colindante, este Despacho informa que la revisión del proyecto, en lo que respecta al alindamiento, se encuentra sujeta estrictamente al Certificado de Libertad y Tradición identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 070-81955, expedido el 05 de diciembre de 2024 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, el cual corresponde al predio objeto de licenciamiento. Dicho documento constituye el instrumento idóneo para verificar la titularidad, el área y los linderos del predio en cuestión.

Adicionalmente, se tuvo en cuenta la Escritura Pública N° 1095 del 20 de mayo de 2014, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Tunja, y la Escritura Pública N° 3531 del 30 de noviembre de 1992, otorgada en la Notaría Primera del mismo círculo notarial, ambas debidamente registradas en la anotación N° 006 y en la descripción general del folio de matrícula previamente citado. Estas Escrituras

Públicas describen los linderos del predio objeto de licenciamiento, los cuales, se detallan de forma precisa y fueron la base para la revisión y validación del proyecto presentado, a saber:

Escritura Pública N° 1095 del 20 de mayo de 2014, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Tunja:

*"(...) **LOTE DE TERRENO N° 3 DE LA MANZANA C, QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACIÓN EL CORTIJO** ubicado en la **CALLE 7 C N° 15 - 22** del municipio de TUNJA - BOYACÁ cuenta con un área de **90.00 M2** y alinderado según su título de la siguiente manera: **ORIENTE**, en extensión de 15.00 metros linda con el lote N° 4 (centro comercial), **OCCIDENTE**, en extensión de 15.00 metros linda con el lote N° 2; **SUR**, en extensión de 6.00 metros linda con calle 7A y por el **NORTE**, en extensión de 6.00 metros, linda con el lote N° 7 y encierra. (...)"*

Escritura Pública N° 3531 del 30 de noviembre de 1992, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Tunja:

*"(...) **LOTE TRES:** Área 90.00 metros cuadrados, linderos: **SUR**, en 6.00 metros con vía V-2 calle 7-A; **OCCIDENTE**, en 15.00 metros con lote 2 de esta Manzana; **NORTE**, en 6.00 metros con lote 7 de esta Manzana; y **ORIENTE**, en 15.00 metros con lote 4 - Centro Comercial. (...)"*

En consecuencia, una vez verificados dichos linderos, se establece que, la propuesta arquitectónica aprobada mediante el presente acto administrativo se encuentra implantada y localizada dentro de los linderos descritos en los documentos anteriormente mencionados. Por tal motivo, esta Curaduría Urbana no es competente para dirimir ni rectificar disputas o incongruencias relacionadas con los linderos de los predios involucrados en la solicitud. Este Despacho se sujeta únicamente a la información contenida en los documentos aportados por la solicitante y debidamente registrados en el folio de matrícula correspondiente.

Así las cosas, esta Curaduría Urbana debe tomar como referencia los linderos establecidos en la Escritura Pública mencionada, en tanto que dicha información se encuentra formal y legalmente incorporada en el folio de matrícula del predio objeto de estudio. Por ende, cualquier controversia respecto a los linderos con predios colindantes debe ser resuelta ante la jurisdicción ordinaria competente, conforme a las disposiciones legales vigentes.

Una vez resueltas las observaciones y/u objeciones expuestas anteriormente, se considera que las mismas no están llamadas a prosperar, por lo que, se encuentra que es viable la propuesta urbanística presentada.

13. Que, en virtud de lo previamente expuesto, este Despacho afirma que, la propuesta urbanística fue evaluada de acuerdo con las normas de edificación y construcción vigentes al momento de la radicación y que para la viabilidad del mismo se dio cumplimiento a las



normas nacionales y locales aplicables, encontrando además que las observaciones presentadas no se configuran como impedimento para la viabilidad del proyecto.

14. Que en consecuencia, este Despacho pone de presente al interviniente en su calidad de vecino colindante que, se concede Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva solicitada por la señora LETICIA MUÑOZ DE GALINDO identificada con cédula de ciudadanía N° 24.221.079 de Viracacha, sin embargo, para el caso de que esta no de estricto cumplimiento en la ejecución de dicha licencia, se podrá dirigir ante la Alcaldía Municipal de Tunja - Secretaría del Interior y Seguridad Territorial - Inspección Octava de Policía con funciones de control urbano, con el fin de interponer la respectiva queja con fines de sellamiento de la obra, según sea el caso.
15. Que en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, y como resultado de la revisión arquitectónica, estructural, jurídica y administrativa, este Despacho expidió el Acta de Observaciones y Correcciones el día 05 de febrero de 2025, la cual, fue notificada el día 10 de febrero de 2025 mediante correo electrónico enviado a la dirección arqsanpedraza@gmail.com, reportada por la solicitante. En consecuencia, sobre dicha Acta se solicitó la prórroga del término de quince (15) días hábiles a que hace referencia el artículo citado. Asimismo, es importante mencionar que, la solicitante aportó las observaciones requeridas en la mencionada Acta dentro del término legal establecido para ello.
16. Que mediante Auto de fecha 10 de febrero de 2025 se prórroga el término para resolver la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, dado que, se evidencia en la revisión estructural que, el retraso en el desarrollo del proyecto se debió a ajustes estructurales solicitados durante la revisión técnica, derivados de inconsistencias entre los niveles arquitectónicos y estructurales. Esto obligó a modificar el modelo matemático, las memorias y los planos estructurales. Además, fue necesario rediseñar el cortante en columnas y vigas conforme a los artículos A.3.3.9 y C.21.3.3 (b) de la NSR-10, lo cual impactó en los detalles constructivos y en la memoria de cálculo. Por lo anterior, es necesario un estudio técnico minucioso del proyecto, todo esto con el fin de continuar con el presente trámite y verificar la viabilidad o no del proyecto. En consecuencia, se prorrogó el término para resolver la solicitud, teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual dispone lo siguiente:

“(...) cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado” Prórroga que se extiende por veintidós (22) días hábiles. (...)”
17. Que mediante oficio de fecha del 05 de junio de 2025 y comunicado el mismo día, se determinó que el proyecto es viable y se expidieron los recibos para pago correspondientes. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2.2.6.1.2.3.1 - Parágrafo 1 del Decreto 1077 de 2015 que establece en pertinencia:

“(…) Parágrafo 1. Cuando se encuentre viable la expedición de la Licencia, se proferirá un acto de trámite que se comunicará al interesado por escrito, y en el que además se le requerirá para que aporte los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2 del presente decreto, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la Licencia. Una vez sea comunicado el acto de trámite al interesado, la autoridad competente no podrá exigir documentos adicionales a los señalados en el citado artículo ni pronunciarse nuevamente sobre el cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción. (...)”

18. Que la solicitante aportó, el día 14 de julio de 2025, los soportes de pago correspondientes a las expensas de cargo variable a favor de esta Curaduría Urbana, así como el pago por concepto de delineación urbana al municipio de Tunja. Dichos comprobantes obran dentro del presente expediente.
19. Que, atendiendo el cumplimiento de los preceptos legales y técnicos, los cuales, fueron acreditados en el expediente, se considera viable la presente propuesta.
20. Que este Despacho pone de presente que la solicitud de licenciamiento fue radicada bajo el N° **15001-2-24-0414 en fecha del 06 de noviembre de 2024**, y que la titular de la misma adquiere los derechos de construcción del predio licenciado con la expedición de la respectiva Licencia (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015). Asimismo, queda conminada a dar cumplimiento de las obligaciones que como titular de la Licencia le ordena el artículo 2.2.6.1.2.3.6, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.1.15 ibídem, que establece en lo pertinente: **RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA LICENCIA**. *“El Titular de la Licencia o permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causen a terceros en desarrollo de la misma (...)”*.
21. Que el Curador Urbano 2 de Tunja concede Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva por medio del presente acto administrativo, en aplicación del Reglamento Interno de la Urbanización El Cortijo (Escritura Pública de Constitución de Urbanización N° 3.531 del 30 de noviembre de 1992, otorgada por la Notaria Primera del Círculo de Tunja).
22. Que, en mérito de lo expuesto en las anteriores consideraciones, el Curador Urbano 2 de Tunja,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva para el predio con Código Catastral N° 0103000008070006000000000, Matrícula Inmobiliaria N° 070-81955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, ubicado en la Calle 7 C N° 15 - 22 Lote 3 Manzana C Urbanización El Cortijo de la ciudad de Tunja, en titularidad de la señora LETICIA MUÑOZ DE GALINDO identificada con cédula de ciudadanía N° 24.221.079 de Viracacha.



Se aprueba la presente Licencia urbanística para el uso de Vivienda Unifamiliar, Comercio Tipo I y Servicios Tipo I en dos (02) pisos de altura y altillo, con área del lote 90.00 M2 y área total a construir de 161.86 M2, conforme a los planos presentados, distribuida así: PRIMER PISO con área de 64.74 M2 que consta de: Local 1 con acceso peatonal sobre la Calle 7 C, circulación, patio-estar, cocineta y baño para personas en condición de discapacidad, Vivienda con acceso vehicular sobre la Calle 7 C, un (01) parqueadero privado, hall y punto fijo de escaleras; SEGUNDO PISO con área de 64.74 M2 que consta de: Vivienda con punto fijo de escaleras, hall, sala, comedor, cocina, baño, dos (02) alcobas y vacío sobre aislamiento posterior; ALTILLO con área de 32.38 M2 que consta de: Vivienda con hall, tres (03) terrazas descubiertas, área de ropas, baño y alcoba.

La construcción debe ejecutarse de acuerdo a planos arquitectónicos y estructurales aprobados y con las recomendaciones dadas en el Estudio de Suelos.

Descripción del proyecto:

CUADRO DE ÁREAS - VIVIENDA UNIFAMILIAR, COMERCIO TIPO I y SERVICIOS TIPO I	
ÁREA DE LOTE	90.00 M2
ÁREA A CONSTRUIR PISO 1	64.74 M2
ÁREA A CONSTRUIR PISO 2	64.74 M2
ÁREA A CONSTRUIR ALTILLO	32.38 M2
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	161.86 M2
ÁREA A CONSTRUIR 1ER PISO SIN ESCALERA PARA I.O.	58.15 M2
I.O.	0.65
ÁREA COMERCIAL (01) UNIDAD	42.20 M2
ÁREA DE VIVIENDA (01) UNIDAD	119.66 M2
PARQUEADERO PRIVADO	1

NOTA: El uso para la Vivienda Unifamiliar, Comercio Tipo I y Servicios Tipo I, están determinados de conformidad con la Consideración Normativa y la Lógica de Escala Zonal del Decreto 0241 de 2014 en concordancia con los Artículos 195 y 196 del Acuerdo Municipal 0014 de 2001 compilado.

Nota: A la presente resolución la acompaña el anexo de Licencia de Construcción, el cual, contiene los mismos datos en cuadro resumen.

ARTÍCULO SEGUNDO. DE LA INICIACIÓN DE LA OBRA: La titular de la Licencia podrá iniciar las obras una vez quede ejecutoriado el presente acto administrativo, es decir, cuando se haya culminado el proceso de notificación a los titulares y terceros intervinientes, si los hubiere, y se hayan resuelto los recursos de reposición y apelación, en caso de que se presenten.

ARTÍCULO TERCERO. DE LAS OBLIGACIONES DE LA TITULAR DE LA LICENCIA: La titular de la Licencia que se concede mediante el presente Acto Administrativo deberá dar cumplimiento a las obligaciones que en esa condición le establece el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", en concordancia con el artículo 23 del Decreto 1783 del 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las Licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones", a saber:

"(...) 1. 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.

2. 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.

3. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 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.

5. 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 presente decreto.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10.

7. 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.

8. 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.

9. 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. Licencia

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.

10. 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.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.

12. 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.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.

15. 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.

16. 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.

17. Solicitar en lo términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión. (...)”

Parágrafo: La titular de la Licencia y la Directora de la Construcción responsable, deberán informar al Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH y a las autoridades locales o de policía el hallazgo arqueológico fortuito que llegaren a encontrar en el desarrollo y ejercicio constructivo de la Licencia urbanística concedida mediante el presente acto administrativo y adicionalmente deberán implementar el “Protocolo de manejo de hallazgos fortuitos de patrimonio arqueológico” adoptado mediante Resolución 797 de 06 de octubre de 2020 expedida por el ICANH.

ARTÍCULO CUARTO. DEL PARAMENTO: La titular de la Licencia y la Directora de la Construcción deben dar continuidad a las directrices dadas en cuanto a paramentos establecidos en el Certificado de Paramento Vial N° 1.14.2.2.7-3184 de fecha 10 de julio de 2024 suscrito por

el Departamento Administrativo de Planeación Territorial y según los planos presentados, que se aprueban y deben garantizar la accesibilidad y movilidad a personas con movilidad reducida, en cuanto a continuidad de vías y andenes de conformidad con la Ley 1618 de 2013.

ARTÍCULO QUINTO. DEL REGLAMENTO TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS (RETIE): La titular de la Licencia y la Directora de la Construcción Responsable deben dar cumplimiento a los aislamientos requeridos por el RETIE aplicable a las instalaciones eléctricas construidas con posterioridad a la entrada en vigencia del mismo, así como a las ampliaciones y remodelaciones (Artículo 34.4.1 y ss). En las construidas con posterioridad al 1° de mayo de 2005, el propietario o tenedor de la misma debe dar aplicación a las disposiciones contenidas en el RETIE vigente a la fecha de la construcción y en las anteriores a esa fecha, garantizar que no representen alto riesgo para la salud o la vida de las personas y animales, o atenten contra el medio ambiente, o en caso contrario, hacer las correcciones para eliminar o mitigar el riesgo.

ARTÍCULO SEXTO. DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN – RCD: La titular de la Licencia y la Directora de la Construcción deben dar cumplimiento a las determinaciones establecidas por la Administración Municipal para la disposición de Residuos de Construcción y Demolición – RCD producto del derribamiento de la edificación existente y del ejercicio constructivo del proyecto a desarrollar que se aprueba mediante el presente acto administrativo, en cumplimiento de la Resolución 472 de 2017 modificada por la Resolución 1257 de 2021 expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

ARTÍCULO SÉPTIMO. DEL TRATAMIENTO DE CULATAS: Todo predio que genere culata al vecino, debe tratar e intervenir adecuadamente tanto lateralmente como en altura.

ARTÍCULO OCTAVO. DE LA VIGENCIA: La presente solicitud de Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva, tendrá una vigencia de treinta y seis (36) 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 según lo establecido en el artículo 27 de la Decreto 1783 del 2021 *"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las Licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones"*.

ARTÍCULO NOVENO. DE LA VALLA DE CONSTRUCCIÓN: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, la titular de la Licencia de Construcción está obligada a 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, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cuál tenga frente o límite el desarrollo o 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. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la Licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la Licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la Licencia.

5. 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.

Nota: Ver el anexo de Licencia de Construcción, el cual, contiene los mismos datos en cuadro resumen.

ARTÍCULO DÉCIMO. DE LA NOTIFICACIÓN A LA TITULAR DE LA LICENCIA: Notificar a la señora **SANDRA MILENA PEDRAZA ROBLES** identificada con cédula de ciudadanía N° 33.368.671 de Tunja, en calidad de apoderada, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* y el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

ARTÍCULO UNDÉCIMO. DE LA NOTIFICACIÓN AL VECINO COLINDANTE: Notificar al señor **JOSÉ MORENO WILCHES** identificado con cédula de ciudadanía N° 6.758.774 de Tunja, en calidad de vecino colindante, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* y el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

ARTÍCULO DUODÉCIMO. DE LOS RECURSO DE LEY: Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano 2 de Tunja y de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Territorial o en su defecto ante la Alcaldía Municipal, los cuales, deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la Notificación. Lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* y el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CURADURÍA URBANA No. 2
TUNJA
NIT. 52312065-7
Ing. Carolina Pinilla Díaz
CURADOR URBANO No. 2
ING. CAROLINA PINILLA DÍAZ
Curador Urbano 2 de Tunja

Proyectó: Laura Hernández - Abogada grupo de apoyo CU2 *fuera*
Revisó: Diana Acuña - Abogada esp. grupo de CU2
Revisó: Ing. Miguel Páez *Miguel Páez*

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL.

Los notificados hacen constar que:

Han revisado y verificado cuidadosamente su contenido y declaran que toda la información suministrada y consignada en la presente Resolución es correcta y en consecuencia asumen la responsabilidad que se pueda derivar de cualquier inexactitud en la misma, una vez entregado y recibido de conformidad el documento.

Que conocen la Ley y entiende que la Curaduría 2 de Tunja, se limita a permitir la formalidad según solicitud y no responde por la elaboración de los instrumentos públicos que autoriza el presente documento.

Que se les ha informado que respecto al presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano 2 de Tunja y de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Territorial o en su defecto ante la Alcaldía Municipal, los cuales deberán interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación, según el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

Impuesto en ella, firman como aparece, LOS NOTIFICADOS

NOMBRE: Sandra Milena Pedraza Robles

FIRMA: Sandra M. Pedraza CC. 33368671 FECHA: 30 JUL 2025

NOTIFICADOR (A): Miguel A. Pdez G. HORA: 5:40pm

NOMBRE: _____

FIRMA: _____ CC. _____ FECHA: _____

NOTIFICADOR (A): _____ HORA: _____

FECHA DE EJECUTORIA: _____