

## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

El suscrito CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA, en uso de las facultades que le confiere:  
la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto No. 1077 de 2015,  
Decreto 1783 de 2021 y demás decretos modificatorios, la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones,  
el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. 25-0134 del 27  
de marzo de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

### ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: Modificación N° 68001-2-24-0442 Fecha de radicación: 11/12/2024

#### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIA:	Yamile Niño
NÚMERO PREDIAL:	NPN 68001-01-05-00-00-0398-0013-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-43750
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 20 # 68 - 90
BARRIO:	La Victoria
ÁREA DEL PREDIO:	189,00 m <sup>2</sup>

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	189,00 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 154,80 m <sup>2</sup>
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Un (1) piso	
NORMA URBANÍSTICA:	24-0270NU del 16/12/2024 emitida por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga.	
INFORME TÉCNICO:	2-GDT-202502-00010188 del 25 de febrero de 2025	
ZONA NORMATIVA: 7	SECTOR: 2	SUBSECTOR: 2-C
AREA DE ACTIVIDAD:	R-2 Residencial con comercio y servicios localizado	
USO PREDIAL:	Vivienda	ESTRATO: Cuatro (4)
TRATAMIENTO:	TRA-2 Renovación Reactivación 2	
I.O.: Existente	I.C.: Existente VIS: NO VIS	BIC: NO BIC
UNIDADES PRIVADAS:	Dos (2) unidades de vivienda	
PARQUEADEROS:	Se tiene en cuenta lo establecido en el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga)	

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN para uso residencial, en un predio que tiene un área de 189,00 m<sup>2</sup> (según multiplicación de linderos por certificado de libertad y tradición y escritura pública N° 1180 del 22/04/2022 de la Notaría Décima (10<sup>a</sup>) de Bucaramanga). Se reconoce una edificación de un (1) piso de altura en donde se ubican dos (2) unidades de vivienda existentes, con un área total construida reconocida de 189,00 m<sup>2</sup>. Se adiciona la licencia de construcción en modalidad Modificación, para dar cumplimiento a la normatividad actual vigente, a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por Secretaría de Planeación así como para fines de diseño, en donde se genera un área total modificada de 38,31 m<sup>2</sup> correspondiente a modificaciones en espacios internos y liberación del espacio público. Finalmente, se aprueba el proyecto con las siguientes características: Edificación de un (1) piso de altura en donde se ubican dos (2) unidades de vivienda existentes denominadas "vivienda 101 y vivienda 102", con un área total construida de 154,80 m<sup>2</sup> después de la intervención. Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 2015, se informó y se envió copia del reconocimiento a la secretaría de Planeación Municipal el día 07 de febrero de 2025 mediante radicado 1-WEB-202502-00020435 a la subsecretaría de planeación el acto de reconocimiento radicado con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la secretaría de planeación municipal, de la cual se recibe respuesta extemporánea el día 07 de marzo de 2025 mediante el informe técnico 2-GDT-202502-00010188 del 25 de febrero de 2025. Consideraciones estructurales: Reconocimiento de edificación de un (1) piso con uso residencial. Edificación construida en sistema estructural de muros de mampostería confinada que cumple con los requisitos y es válido de acuerdo a su localización en zona de amenaza sísmica Alta. Se plantean modificaciones para cumplir con el aislamiento posterior, lo cual consiste en la demolición de algunos muros y desmonte de cubierta. Se elimina la estructura de perfiles metálicos y cubierta liviana que ocupa el antejardín. Se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga). Anexa al expediente declaración juramentada de antigüedad de la edificación y peritaje técnico estructural. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Coordenadas: Punto 1: 7°5'55.80" N; 73°6'52.21" O.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la Resolución N° 25-0134 expedida el día 27 de marzo de 2025 que declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y concede licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad MODIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Santiago Jose Arenas Jerez	Matrícula A30642023-1005334778
INGENIERA CALCULISTA:	Paula Andrea Jaimes Espinel	Matrícula 68202-132497
RESPONSABLE OBRA:	Juan Carlos García Uscategui	Matrícula 68700-64854
DIS. ELEMENTOS NO EST.:	Paula Andrea Jaimes Espinel	Matrícula 68202-132497

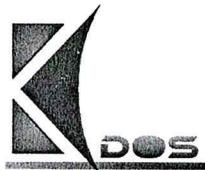
#### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA:

Hasta el día 14 de abril de 2027.  
Se expide en Bucaramanga el día 14 de abril de 2025.

CURADURIA URBANA N° 2 DE BUCARAMANGA  
Arq. Berenice Catherine Moreno Gomez  
Curador Urbano N° 2 de Bucaramanga  
MF Moreno Gomez

## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. De acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
2. El titular del reconocimiento 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.
3. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º 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.
4. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.
5. El titular del reconocimiento y 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.
  - 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. 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.
  - 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 remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - h. 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.
  - i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
  - k. 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.
6. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
7. El titular del reconocimiento y 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 objeto del reconocimiento. 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 del reconocimiento; 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.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 25-0134 del 27 de marzo de 2025

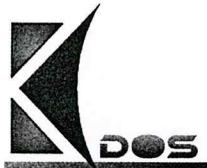
Por la cual se declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN

Radicado: 68001-2-24-0442

El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

### CONSIDERANDO:

1. Que el señor Santiago Jose Arenas Jerez identificado con cédula de ciudadanía N° 1.005.334.778 en calidad de apoderado de la señora Yamile Niño identificada con cédula de ciudadanía N° 63.337.656 en su calidad de propietaria del predio localizado en la Carrera 20 # 68 - 90 en el barrio La Victoria del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN 68001-01-05-00-00-0398-0013-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-43750 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 189,00 m<sup>2</sup>, han solicitado un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN para destinación a uso de Vivienda.
2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
4. Que el proyecto fue radicado el día 11 de diciembre de 2024 y el día 27 de enero de 2025 se radicó en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la Carrera 20 # 68 - 90 en el barrio La Victoria.
5. 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, 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 el día 23 de enero de 2025.
6. Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría remitió el día 07 de febrero de 2025 mediante radicado 1-WEB-202502-00020435 a la subsecretaría de planeación el acto de reconocimiento radicado con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la secretaría de planeación municipal, de la cual se recibe respuesta extemporánea el día 07 de marzo de 2025 mediante el informe técnico 2-GDT-202502-00010188 del 25 de febrero de 2025.
7. Que en cumplimiento de lo establecido 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 el día 03 de febrero de 2025, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
8. 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 domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
9. 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.
10. 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 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.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCIÓN N° 25-0134 del 27 de marzo de 2025

11. 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 el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017.
12. Que, una vez aprobado el proyecto, se emite viabilidad el día **03 de marzo de 2025** y se envía el día **04 de marzo de 2025**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **16 de abril de 2025**, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día **20 de marzo de 2025**.
13. Que el proyecto presentado 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 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
14. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
  - **Consideraciones estructurales:** Reconocimiento de edificación de un (1) piso con uso residencial. Edificación construida en sistema estructural de muros de mampostería confinada que cumple con los requisitos y es válido de acuerdo a su localización en zona de amenaza sísmica Alta. Se plantean modificaciones para cumplir con el aislamiento posterior, lo cual consiste en la demolición de algunos muros y desmonte de cubierta. Se elimina la estructura de perfiles metálicos y cubierta liviana que ocupa el antejardín.
  - **Antecedentes:** Concepto de norma urbana N° 24-0270NU del 16/12/2024 emitido por la Curaduría urbana N°2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez.
  - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
  - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
  - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
  - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
  - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
15. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.
16. Que acorde con lo estipulado en el informe técnico **2-GDT-202502-00010188 del 25 de febrero de 2025**, específicamente en la observación adicional 1: Revisión de la adecuación de antejardín o áreas internas con el MEPB (Art. 472 – POT 2014) “No Cuenta con la aplicación de las losetas texturizadas como lo establece el MEPB”, el titular de la licencia debe dar cumplimiento a lo regulado en el Manual de Diseño para el Espacio Público de Bucaramanga, y de ser necesario en los términos del Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.12, obtener la respectiva Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, a fin de adecuar el espacio público, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, ello teniendo en cuenta que es el ente competente de autorizar la ejecución de dichas obras, esto es, para instalar las losetas texturizadas.
17. Frente a lo estipulado en el **2-GDT-202502-00010188 del 25 de febrero de 2025**, frente a la restitución de espacio público, se debe por el titular dar cumplimiento a ello conforme al Manual de Diseño para el Espacio Público, y de ser necesario en los términos del Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.12, obtener la respectiva Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, a fin de adecuar el espacio público, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, ello teniendo en cuenta que es el ente competente de autorizar la ejecución de dichas obras.
18. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos y edificabilidad del predio establecidos en el **2-GDT-202502-00010188 del 25 de febrero de 2025**, indicamos que se procede a dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471, respecto al procedimiento de solicitudes de acto de reconocimiento, ello teniendo en cuenta que a través de dicho artículo se reguló las normas urbanísticas con las cuales deben cumplir los reconocimientos además de lo definido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.4.1.1 Decreto 1077 de 2015; no siendo procedente por parte de los Curadores actuar de otra forma no determinada en las normas previstas para ello.

#### R E S U E L V E:

**ARTÍCULO 1º.** Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación a uso de **Vivienda**, en el predio localizado en la **Carrera 20 # 68 - 90** en el barrio **La Victoria** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-05-00-0398-0013-0-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-43750** de la Oficina de Instrumentos Públcos de Bucaramanga, a nombre de la señora **Yamile Niño**, en su calidad de propietaria, para que en concordancia con el P.O.T. del



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCIÓN N° 25-0134 del 27 de marzo de 2025

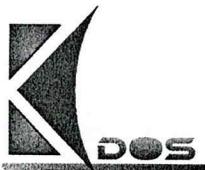
Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

**PARÁGRAFO.** Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN para uso residencial, en un predio que tiene un área de 189,00 m<sup>2</sup> (según multiplicación de linderos por certificado de libertad y tradición y escritura pública N° 1180 del 22/04/2022 de la Notaría Décima (10<sup>a</sup>) de Bucaramanga). Se reconoce una edificación de un (1) piso de altura en donde se ubican dos (2) unidades de vivienda existentes, con un área total construida reconocida de 189,00 m<sup>2</sup>. Se adiciona la licencia de construcción en modalidad Modificación, para dar cumplimiento a la normatividad actual vigente, a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por Secretaría de Planeación así como para fines de diseño, en donde se genera un área total modificada de 38,31 m<sup>2</sup> correspondiente a modificaciones en espacios internos y liberación del espacio público. Finalmente, se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de un (1) piso de altura en donde se ubican dos (2) unidades de vivienda existentes denominadas "vivienda 101 y vivienda 102", con un área total construida de 154,80 m<sup>2</sup> después de la intervención.** Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 2015, se informó y se envió copia del reconocimiento a la secretaría de Planeación Municipal el día 07 de febrero de 2025 mediante radicado 1-WEB-202502-00020435 a la subsecretaría de planeación el acto de reconocimiento radicado con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la secretaría de planeación municipal, de la cual se recibe respuesta extemporánea el día 07 de marzo de 2025 mediante el informe técnico 2-GDT-202502-00010188 del 25 de febrero de 2025. **Consideraciones estructurales:** Reconocimiento de edificación de un (1) piso con uso residencial. Edificación construida en sistema estructural de muros de mampostería confinada que cumple con los requisitos y es válido de acuerdo a su localización en zona de amenaza sísmica Alta. Se plantean modificaciones para cumplir con el aislamiento posterior, lo cual consiste en la demolición de algunos muros y desmonte de cubierta. Se elimina la estructura de perfiles metálicos y cubierta liviana que ocupa el antejardín. Se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga). Anexa al expediente declaración juramentada de antigüedad de la edificación y peritaje técnico estructural. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). **Coordenadas:** Punto 1: 7°5'55.80" N; 73°6'52.21" O. **Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.**

**ARTÍCULO 2º.** Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

**ARTÍCULO 3º.** El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 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.
- 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. 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.
- 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 remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- 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 I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. 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.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- 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.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCIÓN N° 25-0134 del 27 de marzo de 2025

**ARTÍCULO 4º.** 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. 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:

- 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.

**ARTÍCULO 5º.** 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, así:

- a. Al Arquitecto Santiago Jose Arenas Jerez, con matrícula profesional A30642023-1005334778, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. A la Ingeniera civil Paula Andrea Jaimes Espinel, con matrícula profesional 68202-132497, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenida en ellos.
- c. Al Arquitecto Juan Carlos García Uscategui con matrícula profesional 68700-64854, como responsable legalmente de la obra.
- d. A la Ingeniera civil Paula Andrea Jaimes Espinel, con matrícula profesional 68202-132497, como responsable legalmente del diseño de los elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.

**ARTÍCULO 6º.** La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística 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.

**ARTÍCULO 7º.** 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 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTÍCULO 8º.** 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 9º.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

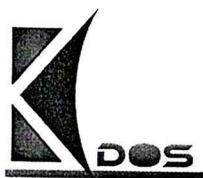
**ARTÍCULO 10º.** Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, 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 11º.-** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 27 de marzo de 2025.

Arq. René Garnica Castillo (P)  
Curador Urbano N°. 2 de Bucaramanga en provisionalidad  
MF Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez



**CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA**  
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

**CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA**  
**NOTIFICACIÓN PERSONAL**

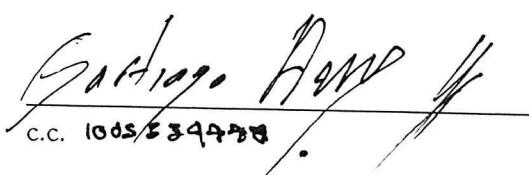
En Bucaramanga, el día 28 de marzo de 2025, en las oficinas de la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, se hizo presente el señor **Santiago Jose Arena Jerez** identificado con cédula de ciudadanía N° 1.005.334.778 en calidad de apoderado de la señora **Yamile Niño** identificada con cédula de ciudadanía 63.337.656, en su calidad de propietaria del predio ubicado en **Carrera 20 # 68 - 90** en el barrio **La Victoria** del Municipio de Bucaramanga, predio identificado con el número predial **NPN 68001-01-05-00-00-0398-0013-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria 300-43750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga, con el objeto de **NOTIFICARSE PERSONALMENTE** de la Resolución 25-0134 de fecha 27 de marzo de 2025 por medio de la cual se concede un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y licencia de **CONSTRUCCIÓN** en modalidad **MODIFICACIÓN** solicitado mediante radicación **68001-2-24-0442**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, y los artículos 66 y 67 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En consecuencia se le hace presente el contenido de la Resolución que se notifica y se le entrega un ejemplar auténtico, íntegro y gratuito de la misma; informándosele que contra este acto administrativo procede los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque, dentro de los diez (10) días siguientes a la presente notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, y el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

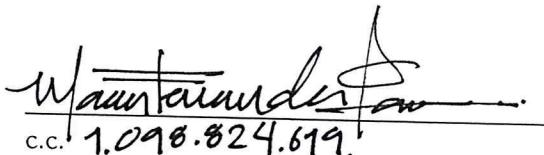
Con base en numeral 3 del artículo 87 del CPACCA - Ley 1437 de 2011, el notificado manifiesta de manera libre y voluntaria que renuncia a los términos de ejecutoria del acto y que se encuentra conforme a lo estipulado en el mismo, por lo cual no interpone recurso alguno. Renuncio a los términos establecidos por la ley: Si  No

En constancia firma:

NOTIFICADO

  
c.c. 1005334778

NOTIFICADOR

  
c.c. 1.098.824.619.





## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### CERTIFICACIÓN EJECUTORIA

El suscrito CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA, hace constar que:

La resolución No. 25-0134 del 27 de marzo de 2025, por la cual se concede un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y licencia de **CONSTRUCCIÓN** en modalidad **MODIFICACIÓN** bajo radicación N° 68001-2-24-0442, sobre el predio ubicado en la **Carrera 20 # 68 - 90** en el barrio **La Victoria** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **NPN 68001-01-05-00-00-0398-0013-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria **300-43750** de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Santiago Jose Arenas Jerez** en su calidad de apoderado.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **14 de abril de 2025**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

#### VIGENCIA DE LA LICENCIA:

DEL: 14 de abril de 2025.

HASTA: 14 de abril de 2027.

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga  
MF

Comptroller  
of the Treasury