



# 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. 25-0396 del 02 de septiembre de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

## LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA N° 68001-2-24-0453

Fecha de radicación: 18/12/2024

### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

POSEEDOR: Andres Joaquín Luna Ballesteros  
NÚMERO PREDIAL: NPN 68001-01-01-00-00-0017-0016-0-00-00-0000  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-89131  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 33A #24-37  
BARRIO: Antonia Santos Centro  
ÁREA DEL PREDIO: 188,60 m²

### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO:

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 375,82 m²  
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Tres (3) pisos de altura y terraza descubierta  
NORMA URBANÍSTICA: 24-0274NU del 23/12/2024 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga.  
ZONA NORMATIVA: 2  
ÁREA DE ACTIVIDAD: R-3 Residencial mixta - vivienda, comercio y servicios  
TRATAMIENTO: TRA-2 Renovación Reactivación 2  
USO PREDIAL: Vivienda, Comercio y/o servicios  
I.O.: 0,65  
UNIDADES PRIVADAS: Una (1) unidad de comercio y/o servicios y Dos (2) unidades de vivienda.  
PARQUEADEROS: Un (1) cupo de parqueo vehicular de residente y un (1) cupo de parqueo para motocicleta.

ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 375,82 m²

SUBSECTOR: 1-E

ESTRATO: Tres (3)

BIC: No BIC

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba licencia de construcción en modalidad DEMOLICIÓN TOTAL- OBRA NUEVA para uso de Vivienda, Comercio y/o servicios en un predio que tiene un área de 188,60 m² (según escritura pública N° 3736 del 14/11/1960 Notaría Segunda de Bucaramanga). Se aprueba inicialmente la demolición total de la construcción preexistente con un área total a demoler de 188,60 m². Lo anterior implica la demolición completa de la estructura existente, esto significa que todos los elementos constructivos anteriores deben ser removidos, dejando el terreno en condiciones adecuadas para iniciar una nueva construcción. No debe haber ambigüedad en cuanto a la extensión de la demolición, se requiere que sea total y absoluta, sin dejar vestigios de la edificación previa. El proyecto aprobado consiste en la proyección de una edificación de tres (3) pisos de altura y terraza descubierta, en donde se desarrolla una (1) unidad de comercio y/o servicios - ver códigos de uso y escala en planos arquitectónicos - y dos (2) unidades de vivienda, con un área total construida de 375,82 m². El proyecto cuenta con un (1) cupo de parqueo vehicular para residentes y un (1) cupo de parqueo para motocicletas. Las unidades de vivienda aprobadas se denominan "APARTAMENTO 201" y "APARTAMENTO 301" ubicado en el segundo y tercer piso respectivamente. Debe cumplir con lo indicado en el concepto de norma urbana N° 24-0274NU emitido el día 23 de diciembre de 2024 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes coeficientes: Índice de ocupación (I.O): 0,65 - Índice de construcción (I.C): 2,00. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008 relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Consideraciones estructurales: Proyecto de uso mixto, comercial en piso 1 y residencial en pisos 2 y 3. Estructuralmente consiste en obra nueva de una edificación de TRES (3) niveles, consta de un sistema estructural de pórticos de concreto reforzado resistente a momentos con capacidad especial de disipación de energía DES el cual está dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sísmica alta. Las placas de entrepiso corresponden a placas aligeradas. La cubierta corresponde a una cubierta en placa de las mismas características de las placas de entrepiso. Presenta aislamiento sísmico. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de enlace. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de 21MPa y acero de refuerzo Fy:420MPa. Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto. 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. 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. Coordenadas: Punto 1: Norte:1279476.4965. Este:1105815.1232. Nota aclaratoria: Se aclara mediante el presente acto administrativo que por error de digitación se indicó en la Resolución N° 25-0396 expedida el 02 de septiembre de 2025 que la matrícula profesional del Arq. Daniel Andres Herrera Niño correspondía al N° A30422022-109814416 siendo correcto indicar que corresponde al N° A30422022-1098814416.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la Resolución N° 25-0396 expedida el 02 de septiembre de 2025 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

### 3. RESPONSABLES TÉCNICOS:

ARQUITECTO:	Daniel Andres Herrera Niño	Matrícula	A30422022-1098814416
INGENIERO CALCULISTA:	Carlos Arturo Ulloa Cuervo	Matrícula	68202-51607
RESPONSABLE OBRA:	Jefferson Amaya Morales	Matrícula	A30652013-1098637053
GEOTECNISTA:	Carlos Arturo Ulloa Cuervo	Matrícula	68202-51607
DIS. ELEM. NO EST:	Carlos Arturo Ulloa Cuervo	Matrícula	68202-51607

### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 08 de octubre de 2028.

Se expide en Bucaramanga el 18 de octubre de 2025.

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

MF

## 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. Para las obras que no requirieren supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sísmo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.
5. 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 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - g. 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 sísmo 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 DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA tendrá una vigencia de treinta y seis (36) 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.
7. 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.
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. Estos 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° 25-0396 del 02 de septiembre de 2025

Por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL - OBRA NUEVA**:

Radicación: 68001-2-24-0453

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 **Andrés Joaquín Luna Ballesteros** identificado con cédula de ciudadanía N° **5.401.930** actuando en calidad de actual poseedor (según declaración bajo gravedad de juramento) y según contrato de cesión de derechos hereditarios por parte de los señores **Adriana Lucia Arteaga Becerra** identificada con cédula de ciudadanía N° **31.955.874** y **Claudia Janeth Arteaga Becerra** identificada con cédula de ciudadanía N° **39.544.344** actuando en calidad de herederas de **Aleyda Becerra De Arteaga** con cédula de ciudadanía N° **37.794.029** (registro de defunción indicativo serial N° 1350903), **Nhora Alba Rincón Becerra** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.363.306** actuando en calidad de heredera de **Nohora Eugenia Becerra Suárez** con cédula de ciudadanía N° **37.818.013** (registro de defunción indicativo serial N° 09494713), **Oscar Yecid Vásquez Becerra** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.294.818** y **William Javier Vásquez Becerra** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.488.618** quien otorga poder a **Caterine Alvarez Mora** identificada con cédula de ciudadanía N° **37.321.457** quienes actúan en calidad de herederos de **Myriam Becerra De Vásquez** con cédula de ciudadanía N° **37.804.067** (registro de defunción indicativo serial N° 10914201), **Maria Victoria Becerra Durango** identificada con cédula de ciudadanía N° **34.987.009** actuando en calidad de heredera de **Víctor Manuel Becerra Suárez** con cédula de ciudadanía N° **1.550.954** (registro de defunción indicativo serial N° 0008802923), actuando en calidad de herederos, y **Alicia Suárez de Becerra** con cédula de ciudadanía N° **28.235.039** (registro de defunción indicativo serial N° 1256039) de quien no se indican herederos, **Alberto Becerra Suárez** con cédula de ciudadanía N° **2.931.241** (registro de defunción indicativo serial N° 09782569) de quien no se indican herederos, **Cecilia Becerra de Jiménez** identificada con cédula de ciudadanía N° **27.998.826** y **Olga Virginia Becerra Suárez** identificada con cédula de ciudadanía N° **27.957.202** en calidad de propietarios, del predio localizado en la **Calle 33A #24-37** en el barrio **Antonia Santos Centro** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-01-00-00-0017-0016-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-89131**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **188,60 m²** (según escritura pública N° 3736 del 14/11/1960 Notaría Segunda de Bucaramanga), ha solicitado una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL-OBRA NUEVA**, para destinación a uso de **Vivienda, Comercio y/o servicios**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que el proyecto fue radicado el **18 de diciembre de 2024** y el día **03 de febrero de 2025** se radicó en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Calle 33A #24-37** en el barrio **Antonia Santos Centro**.
4. Se presenta declaración por parte del señor **Andrés Joaquín Luna Ballesteros** identificado con cédula de ciudadanía N° **5.401.930** como poseedor del predio localizado en la **Calle 33A #24-37** en el barrio **Antonia Santos Centro**.
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, intervención de terceros, 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 esta el día **03 de febrero de 2025**.
6. 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 **21 de febrero de 2025** mediante correo certificado y mediante periódico de amplia circulación en la edición N° **23885** del **16 de agosto de 2025**, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno se hizo parte.
7. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
8. 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 causen a terceros en desarrollo de esta. 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

Calle 36 # 23-69 Bucaramanga Tel: (7) 6352808 - 6352809

www.curaduria2bucaramanga.com Email: contacto@curaduria2bucaramanga.co



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCIÓN N° 25-0396 del 02 de septiembre de 2025

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.

9. 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 esta 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.
10. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó acta de observaciones y correcciones el día 07 de abril de 2025, con un término de treinta (30) días hábiles hasta el día 22 de mayo de 2025.
11. Que el día 20 de mayo de 2025 solicitaron prórroga del acta de observaciones mediante radicado interno N° CR25-5282, al cual se dio respuesta positiva mediante oficio con radicado interno N° CE25-5586 del día 26 de mayo de 2025, otorgando un término adicional de quince (15) días hábiles hasta el día 13 de junio de 2025.
12. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1. del Decreto 1077 de 2015, se requiere prorrogar por una sola vez hasta la mitad del término, esto es 22.5 días hábiles a fin terminar el estudio del proyecto.
13. 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.
14. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día 18 de julio de 2025 y se envía el 23 de julio de 2025, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día 05 de septiembre de 2025, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día 01 de septiembre de 2025.
15. Que el proyecto de construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
16. 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:** Proyecto de uso mixto, comercial en piso 1 y residencial en pisos 2 y 3. Estructuralmente consiste en obra nueva de una edificación de TRES (3) niveles, consta de un sistema estructural de pórticos de concreto reforzado resistente a momentos con capacidad especial de disipación de energía DES el cual está dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sísmica alta. Las placas de entrepiso corresponden a placas aligeradas. La cubierta corresponde a una cubierta en placa de las mismas características de las placas de entrepiso. Presenta aislamiento sísmico. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de enlace. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 2016 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de 21MPa y acero de refuerzo Fy:420MPa.
  - **Antecedentes:** Concepto de norma urbana N° 24-0274NU emitido el día 23 de diciembre de 2024 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez.
  - 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.
  - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
  - 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.
17. 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.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 25-0396 del 02 de septiembre de 2025

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1°.** Conceder una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL- OBRA NUEVA**, para destinación a uso de **Vivienda, Comercio y/o servicios** en el predio localizado en la **Calle 33A #24-37** en el barrio **Antonia Santos Centro** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-01-00-00-0017-0016-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-89131**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga a nombre de **Andrés Joaquín Luna Ballesteros** en su calidad de poseedor, para que en concordancia con el P.O.T. del 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 el presente acto administrativo son: Se aprueba licencia de construcción en modalidad **DEMOLICIÓN TOTAL- OBRA NUEVA** para uso de **Vivienda, Comercio y/o servicios** en un predio que tiene un área de **188,60 m²** (según escritura pública N° 3736 del 14/11/1960 Notaría Segunda de Bucaramanga). Se aprueba inicialmente la demolición total de la construcción preexistente con un área total a demoler de **188,60 m²**. Lo anterior implica la demolición completa de la estructura existente, esto significa que todos los elementos constructivos anteriores deben ser removidos, dejando el terreno en condiciones adecuadas para iniciar una nueva construcción. No debe haber ambigüedad en cuanto a la extensión de la demolición, se requiere que sea total y absoluta, sin dejar vestigios de la edificación previa. El proyecto aprobado consiste en la proyección de una edificación de **tres (3) pisos de altura y terraza descubierta**, en donde se desarrolla una **(1) unidad de comercio y/o servicios - ver códigos de uso y escala en planos arquitectónicos - y dos (2) unidades de vivienda**, con un área total construida de **375,82 m²**. El proyecto cuenta con un **(1) cupo de parqueo vehicular para residentes y un (1) cupo de parqueo para motocicletas**. Las unidades de vivienda aprobadas se denominan **"APARTAMENTO 201"** y **"APARTAMENTO 301"** ubicado en el segundo y tercer piso respectivamente. Debe cumplir con lo indicado en el concepto de norma urbana N° 24-0274NU emitido el día 23 de diciembre de 2024 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes coeficientes: Índice de ocupación (I.O): **0,65** – Índice de construcción (I.C): **2,00**. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008 relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. **Consideraciones estructurales:** Proyecto de uso mixto, comercial en piso 1 y residencial en pisos 2 y 3. Estructuralmente consiste en obra nueva de una edificación de **TRES (3) niveles**, consta de un sistema estructural de pórticos de concreto reforzado resistente a momentos con capacidad especial de disipación de energía DES el cual está dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sísmica alta. Las placas de entrepiso corresponden a placas aligeradas. La cubierta corresponde a una cubierta en placa de las mismas características de las placas de entrepiso. Presenta aislamiento sísmico. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de enlace. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto **NO** requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de **21MPa** y acero de refuerzo **Fy:420MPa**. Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto. 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. 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. **Coordenadas:** Punto 1: Norte:1279476.4965. Este:1105815.1232. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

**ARTÍCULO 2°.** 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 3°.** 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:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
- 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.
- 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.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCIÓN N° 25-0396 del 02 de septiembre de 2025

- g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- j. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- m. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- n. 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.

**ARTÍCULO 4°.** 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 5°.** 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 **Daniel Andres Herrera Niño** con matrícula profesional **A30422022-109814416**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil **Carlos Arturo Ulloa Cuervo** con matrícula profesional **68202-51607**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenida en ellos.
- c. Al Arquitecto **Jefferson Amaya Morales** con matrícula profesional **A30652013-1098637053**, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero civil **Carlos Arturo Ulloa Cuervo** con matrícula profesional **68202-51607**, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero civil **Carlos Arturo Ulloa Cuervo** con matrícula profesional **68202-51607** como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenida en ellos.

**ARTÍCULO 6°.** La licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL - OBRA NUEVA** tendrá una vigencia de treinta y seis (36) 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.



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

**RESOLUCIÓN N° 25-0396 del 02 de septiembre de 2025**

**ARTÍCULO 7°.** Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.


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

**ARTÍCULO 10°.** 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 11°.** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.  
Notifíquese y Cúmplase

Expedida en Bucaramanga, el 02 de septiembre de 2025.

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

Recibi: Andrés Lina R,  
CC 5401930  
fecha= 10/09/2025.







**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. 25-0396 del 02 de septiembre de 2025, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL – OBRA NUEVA**, según radicación N° 68001-2-24-0453, sobre el predio ubicado en la **Calle 33A #24-37** en el barrio **Antonia Santos Centro** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **NPN 68001-01-01-00-00-0017-0016-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria **300-89131** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el **08 de octubre 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: 08 de octubre de 2025

HASTA: 08 de octubre de 2028.

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

