

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 sísmo 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. 25-0280 del 2 de julio de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-2-24-0473

Fecha de Radicación: 31/12/2024

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	Almacen Electro Rueda S.A.S
NÚMERO PREDIAL:	NPN 68001-01-05-00-0047-0044-0-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-26058
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 17 # 45 - 85/91/97
BARRIO:	La Concordia
ÁREA DEL PREDIO:	809.00m ²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	1552.14m ²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 1448.06m ²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Cinco (5) Pisos	
NORMA URBANÍSTICA:	VR23-2813 Emitida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bucaramanga.	SUBSECTOR: 1A
ZONA NORMATIVA:	8	ESTRATO: 3
AREA DE ACTIVIDAD:	M-1 Múltiple centralidad	
USO PREDIAL:	Comercio y/o Servicio	BIC: No BIC
TRATAMIENTO:	TRA-1 Renovación Reactivación	
I.O.: Existente	I.C.: 1.78	VIS: No VIS
UNIDADES PRIVADAS:	Una (1) Unidad Comercial (los códigos de uso quedarán consignados en los planos arquitectónicos).	
PARQUEADEROS:	Diez (10) cupos de parqueaderos comerciales, Dos (2) Cupos de parqueaderos de carga y descarga, Dos (2) cupos de Motocicletas y Dos (2) Cupos de Bicicletas.	

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Modificación a Licencia vigente para uso de Comercio y/o Servicio, en un lote de 809.00m² (dado por el certificado de ficha predial catastral emitido por el área metropolitana de Bucaramanga con No. Certificado: 23078), presenta licencia anterior de construcción en modalidad demolición Total - Obra Nueva con No. 68001-1-23-0191 expedida por la curaduría Urbana No. 1 de Bucaramanga en cabeza del Arq. Luis Carlos Parra Salazar expedida con fecha 12 de febrero del 2024 y vigencia hasta 12 de febrero del 2027. La modificación a licencia vigente constan en la distribución interna y ampliación parcial de espacios del primer al tercer pisos y la ampliación total del cuarto y quinto piso con un área total Modificada de 1081.90m², área total Ampliada de 470.24m², Área total Modificación-Ampliación de 1552.14 m², para un área total construida después de la intervención de: 1448.07m² finalmente queda aprobado de la siguiente manera: se aprueban Una (1) unidad Comercial Existentes, Código de uso 12 escala Zonal, área generadora de comercio: 791.56 m², en área de lote de 809.00 m². área total construida después de la intervención de: 1.448.07m², desarrollándose en cinco pisos (5) pisos, La Modificación a Licencia vigente tendrá la vigencia de la licencia Inicial. Presenta Norma urbanística VR23-2813 expedida por la curaduría Urbana No. 1 de Bucaramanga en cabeza del Arq. Luis Carlos Parra Salazar, índice de ocupación Existente, índice de construcción 1.78., cumple el empate volumétrico, Según oficio No.2-SP-202307-00064100 emitido por planeación municipal se viabilizan el empate volumétrico. se aprueba según el Acuerdo 011 de 2014, Artículo 305 Empate estricto contra edificaciones permanentes "Para no generar nuevas culatas el empate estricto debe darse tanto en planta como en alzado" parágrafo 1 " por la aplicación del empate estricto el índice de ocupación podrá ser superior al establecido en la fichas normativas para los sectores y subsectores, sin sobrepasar el índice de ocupación máximo permitido que es de 0.70 y siempre se debe cumplir con las dimensiones de los aislamientos según la altura y tipología de la edificación exceptuando la zona de empate estricto. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Consideraciones estructurales. construcción de obra nueva de uso comercial de 4 pisos. Sistema estructural de pórticos de concreto reforzado que cumple con los requisitos de disipación de energía especial DES, de acuerdo con su localización en zona de amenaza sísmica Alta. cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso y cubierta en concreto aligerado. Se presentan memorias de cálculo y planos que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Conservar paramento actual. Ver cuadro de áreas en planos. Cumple con los índices del POT. Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. Estructuralmente cumple con la Norma Sismorresistente. Conservar paramento actual. Debe presentar la localización geo referenciada de conformidad con el Acuerdo 011 de 2014 (POT 2G). Proyecto radicado en vigencia del Acuerdo 011 de 2014. Presenta plano de localización georreferenciada con coordenadas de magnas sígas: Punto Norte: 2.344.191.154, Punto Este: 4.986.518.227. Nota: Se presenta solicitud de cambio de responsable de la obra a nombre de Arquitecto Francisco de Jesus Escalante Acosta con matrícula No. 08700-69136. Se aclara que por error de digitación no se incluyó en la resolución No. 25-0280 del 2 de julio de 2025 el ingeniero de los elementos NO estructurales siendo la Ingeniera Paula Andrea Jaimes Espinel con matrícula Inmobiliaria No. 68202-132497.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 25-0280, expedida el 2 de julio de 2025 que concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO:	Eladio Vecino Acevedo	Matrícula	68700-49945
INGENIERO CALCULISTA:	Paula Andrea Jaimes Espinel	Matrícula	68202-132497
RESPONSABLE OBRA:	Francisco de Jesus Escalante Acosta	Matrícula	08700-69136
GEOTECNISTA:	Cristian Eduardo Rey Galindo	Matrícula	68202-106912
ING ELEMENTOS NO ESTRUC:	Paula Andrea Jaimes Espinel	Matrícula	68202-132497

4. VIGENCIA HASTA LA LICENCIA INCIAL: Hasta el 21 de febrero del 2027

Se expide en Bucaramanga el 24 de julio de 2025.

Arq. Rene Garnica Castillo (P)
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en Provisionalidad
RG

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 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.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
4. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - 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 remplazará a aquél 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.
5. La licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga 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 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.
6. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0280 del 2 de julio de 2025

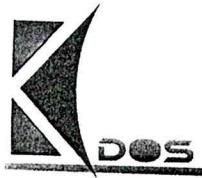
Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

68001-2-24-0473

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 ELADIO RUEDA BARRIOS con cedula de ciudadanía No. 91.223.008 en calidad de APODERADO de JORGE RUEDA BARRIOS en calidad de Representante Legal de ALMACEN ELECTRO RUEDA S.A.S., con Nit. N°. 900708729-5, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la Carrera 17 # 45 - 85/91/97 barrio La Concordia del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN 68001-01-05-00-0047-0044-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-26058 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 809.00 m²(dato por el certificado de ficha predial catastral emitido por el área metropolitana de Bucaramanga con No. Certificado:23078)., ha(n) solicitada una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE, para destinación Comercio y/o Servicio.
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 31 de diciembre del 2024 y el día 18 de febrero del 2025 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la Carrera 17 # 45 - 85/91/97
4. 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 el día 21 de febrero del 2025 a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
5. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 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 la misma el día 09 de abril del 2025.
6. 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, el cual fue objeto de acta de observaciones el día 13 de marzo del 2025 con un término de 30 días hábiles y vigente hasta el día 29 de abril del 2025 por parte del propietario o responsable del trámite.
7. Que, una vez revisado las observaciones realizadas en dicha acta, el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y solicitado prorroga de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, estructural, urbanístico y arquitectónico por el equipo Técnico de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.4. del Decreto 1077 de 2015, y fue presentada la solicitud el día 29 de abril del 2025 con vigencia hasta el 21 de mayo del 2025.
8. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día 10 de junio del 2025 los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día 23 de julio del 2025, y allegan los pagos el día 25 de junio del 2025.
9. 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 fidencias, de inmuebles objeto de la solicitud.
10. 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.
11. 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

RESOLUCION N° 25-0280 del 2 de julio de 2025

12. 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.
13. 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 ésta 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:

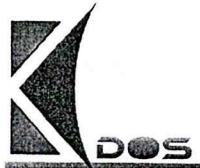
CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:

- Modificación de licencia vigente, licencia de construcción en modalidad de modificación y ampliación. Se modifica en general toda la estructura presentando un nuevo diseño en sistema de porticos de concreto reforzado que cumple con los requisitos de disipación de energía DES de acuerdo en la zona de amenaza sísmica Alta. Placas de entepiso en concreto aligerado. Se tiene una zona de cubierta en placa de las mismas características de las placas de entepiso, la otra zona de cubierta es en teja liviana sobre estructura metálica.
 - Se presentan memorias de cálculo y planos estructurales del nuevo diseño que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto.
 - Para las obras que no requieren 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 resistentes en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del 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.
 - 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.
 - Que mediante licencia acto de Reconocimiento y licencia de construcción en modalidad modificación con N°. 68001-1-19-00323 emitida el día 09 de septiembre del 2019 y expedia por la curaduría urbana N°. 1 de Bucaramanga en cabeza de la Arq Lyda Ximena Rodríguez Acevedo se realiza el empate estricto volumétrico bajo el Artículo 305 Empate estricto contra edificaciones permanentes “Para no generar nuevas culatas el empate estricto debe darse tanto en planta como en alzado” parágrafo 1 “por la aplicación del empate estricto el índice de ocupación podrá ser superior al establecido en las fichas normativas para los sectores y subsectores, sin sobrepasar el índice de ocupación máximo permitido que es de 0.70 y siempre se debe cumplir con las dimensiones de los aislamientos según la altura y tipología de la edificación exceptuando la zona de empate estricto.
1. 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.

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE, para destinación Comercio y/o Servicio, en el predio localizado en la Carrera 17 # 45 - 85/91/97 barrio La Concordia, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral 68001-01-05-00-0047-0044-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-26058 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de Almacen Electro Rueda S.A.S , en su calidad de propietario(s), 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: MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE para uso de Comercio y/o Servicio, en un lote de 809.00m²(dado por el certificado de ficha predial catastral emitido por el área metropolitana de Bucaramanga con N°. Certificado:23078). presenta licencia anterior de construcción en modalidad demolición Total -Obra Nueva con N°. 68001-1-23-0191 expedida por la curaduría Urbana N°. 1 de Bucaramanga en cabeza del Arq. Luis Carlos Parra Salazar expedida con fecha 12 de febrero del 2024 y vigencia hasta 12 de febrero del 2027. La modificación a licencia vigente constan en la distribución interna y ampliación parcial de espacios del primer al tercer pisos y la ampliación total del cuarto y quinto piso con un área total Modificada de 1081.90m², área total Ampliada de 470.24m², Área total Modificación-Ampliación de 1552.14 m², para un área total construida después de la intervención de: 1448.07m² finalmente queda aprobado de la siguiente manera: se aprueban Una (1) unidad Comercial Existentes , Código de uso 12 escala Zonal, área generadora de comercio: 791.56 m², en área de lote de 809.00 m². área total construida después de la intervención de: 1.448.07m², desarrollándose en cinco pisos (5) pisos, La Modificación a Licencia vigente tendrá la vigencia de la licencia Inicial. Presenta Norma urbanística VR23-2813 expedida por la curaduría Urbana N°. 1 de Bucaramanga en cabeza del Arq. Luis Carlos Parra Salazar, índice de ocupación Existente, índice de construcción 1.78., cumple el empate volumétrico, Según oficio N°.2-SP-202307-00064100 emitido por planeación municipal se viabilizan el empate volumétrico. se aprueba según el Acuerdo 011 de 2014, Artículo 305 Empate estricto contra edificaciones permanentes “Para no generar nuevas culatas el empate estricto debe darse tanto en planta como en alzado” parágrafo 1 “por la aplicación del empate estricto el índice de ocupación podrá ser superior al establecido en las fichas normativas para los sectores y subsectores, sin sobrepasar



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0280 del 2 de julio de 2025

el índice de ocupación máximo permitido que es de 0.70 y siempre se debe cumplir con las dimensiones de los aislamientos según la altura y tipología de la edificación exceptuando la zona de empate estricto. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Consideraciones estructurales, construcción de obra nueva de uso comercial de 4 pisos. Sistema estructural de pórticos de concreto reforzado que cumple con los requisitos de disipación de energía especial DES, de acuerdo con su localización en zona de amenaza sísmica Alta. cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso y cubierta en concreto aligerado. Se presentan memorias de cálculo y planos que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Conservar paramento actual. Ver cuadro de áreas en planos. Cumple con los índices del POT. Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. Estructuralmente cumple con la Norma Sismorresistente. Conservar paramento actual. Debe presentar la localización geo referenciada de conformidad con el Acuerdo 011 de 2014 (POT 2G). Proyecto radicado en vigencia del Acuerdo 011 de 2014. Presenta plano de localización georreferenciada con coordenadas de magnas sirgas: Punto Norte: 2.344.191.154, Punto Este: 4.986.518.227. 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 aquél 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.

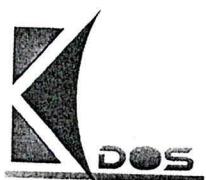
ARTÍCULO 4º. El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública 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 cartelería 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 así:

- a. Al Arquitecto Eladio Vecino Acevedo, con matrícula profesional 68700-49945, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Paula Jaimes Espinel, con matrícula profesional 68202-132497, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenida en ellos.
- c. Al Arquitecto/Ingeniero Eladio Vecino Acevedo, con matrícula profesional 68700-49945, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero o geotecnista Cristian Eduardo Rey Galindo, con matrícula profesional 68202-106912, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.



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

RESOLUCION N° 25-0280 del 2 de julio de 2025

ARTÍCULO 6º. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE 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, 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 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.

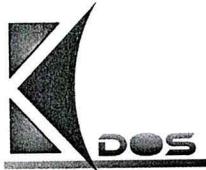
Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 2 de julio de 2025

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano, CURADURIA URBANA No. 2
RG

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

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



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

La resolución No. 25-0280 del 2 de julio de 2025, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, según radicación N° 68001-2-24-0473, sobre el predio ubicado en la **Carrera 17 # 45 - 85/91/97 La Concordia** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **NPN 68001-01-05-00-00-0047-0044-0-00-0000**, matrícula inmobiliaria **300-26058** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **ELADIO RUEDA BARRIOS** en calidad de **PROPIETARIO**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **24 de julio de 2027**, 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: 24 de julio de 2025

HASTA LA VIGENCIA INCIAL: 21 de febrero del 2027



Arq. Rene Garnica Castillo (P)

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en Provisionalidad

RG

