



## 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. 25-0354 del 4 de agosto de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

### LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: MODIFICACIÓN N° 68001-2-25-0017

Fecha de Radicación: 22/01/2025

#### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

|                         |  |  |
|-------------------------|--|--|
| PROPIETARIO(s):         | FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA |  |
| NÚMERO PREDIAL:         | NPN 68001-01-07-00-00-0120-0002-0-00-00-0000 |  |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA: | 300-10901                                    |  |
| DIRECCIÓN DEL PREDIO:   | CARRERA 15 # 17-06                           |  |
| BARRIO:                 | GAITAN                                       |  |
| ÁREA DEL PREDIO:        | 1.548.00 m <sup>2</sup>                      |  |

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

|   |  |                               |                         |
|---|--|-------------------------------|-------------------------|
| ÁREA DE INTERVENCIÓN:                     | 654,32 m <sup>2</sup>  | ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: | 1.654,79 m <sup>2</sup> |
| ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:                 | Dos (2) pisos de altura  |                               |                         |
| NORMA URBANÍSTICA:                        | 25-0014NU 03/02/25   | SECTOR:                       | 2                       |
| ZONA NORMATIVA:                           | 10   | SUBSECTOR:                    | 2-A                     |
| AREA DE ACTIVIDAD:                        | C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor   |                               |                         |
| USO PREDIAL:                              | Comercio y/o Servicios   | ESTRATO:                      | 2                       |
| TRATAMIENTO:                              | TRA-1 Renovación Reactivación  |                               |                         |
| I.O.: Existente                           | I.C.: Existente  | VIS:                          | No VIS                  |
| UNIDADES PRIVADAS:                        | Una (1) unidad de Comercio y/o Servicios según códigos de uso establecidos No.10   | BIC:                          | No BIC                  |
| escala Zonal y No.47 escala Metropolitana |  |                               |                         |
| PARQUEADEROS:                             | con Nueve (9) cupos parqueadero vehiculares para comercio, Dos (2) cupos de parqueadero de cargue y descargue, Dos (2) cupos de motocicletas y Dos (2) cupos de Bicicletas |                               |                         |

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de construcción en la modalidad de Modificación, para uso de Comercio y/o Servicios, en un predio con un área de 1548.00m<sup>2</sup> según escrituras públicas y certificado de tradición y libertad. La edificación cuenta con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN N° 031 de fecha 15/01/1980 expedida por Planeación Municipal de Bucaramanga, donde se tenía aprobada Una edificación de Dos (2) pisos, para Una (1) unidad de comercio y/o Servicios existente que tiene los códigos de uso Pot No.10 escala Zonal y código de uso Pot No.47 escala Metropolitana según "Artículo 336". Usos establecidos. Son aquellas actividades que se desarrollan en un predio, amparadas por una licencia de construcción y que a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial no están permitidas en el área de actividad a la que pertenece dicho predio, pero que pueden continuar desarrollándose en el predio siempre y cuando estén cumpliendo con lo aprobado en la correspondiente licencia", con un área anterior aprobada de 1.654,79m<sup>2</sup>. En la presente solicitud de licencia se realiza la modificación interna de Bodega de almacenamiento y local comercial y se incluyen cupos de parqueadero, con un área de intervención de modificación de 654,32m<sup>2</sup>, el resto de la edificación se mantiene en cuanto a sus unidades y distribución a excepción de la modificación planteada. Finalmente el proyecto queda conformado por Una Edificación de Dos (2) pisos de altura ( Un (1) piso doble altura con un segundo piso en su interior ), es Una (1) unidad de comercio y/o servicios existentes según código de uso Pot No.10 escala Zonal y código de uso Pot No.47 escala Metropolitana, con Nueve (9) cupos parqueadero vehiculares para comercio, Dos (2) cupos de parqueadero de cargue y descargue, Dos (2) cupos de motocicletas y Dos (2) cupos de Bicicletas, con un área total construida de 1.654,79m<sup>2</sup>, cuenta con Norma Urbana No.25-0014NU del 03/02/2025 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga por la arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez, se mantienen los índices del proyecto de ocupación y construcción quedando como existentes. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Trámite de MODIFICACIÓN, de una edificación de 1 solo nivel estructural ( un piso doble altura ), donde se tienen planos anteriores aprobados y lo que se quiere realizar es plantear un sistema de muros divisorios, en superboard (muros livianos), presentando el diseño de los elementos no estructurales, por capítulo A.9 de la NSR-10. Se anexa fichas técnicas y plano de elementos no estructurales con detalles del muro liviano que se piensa colocar. Debe cumplir con 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. 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 Magna Sirgas: X:1104616.5615 Y:1280353.5125

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 25-0354, expedida el 4 de agosto de 2025 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### 3. RESPONSABLES TECNICOS

|                       |                                    |           |                    |
|-----------------------|------------------------------------|-----------|--------------------|
| ARQUITECTO:           | Wilmar Hernan Barrera Medrano      | Matrícula | A25092009-74377823 |
| INGENIERO CALCULISTA: | Victor Javier Solano Montealegre   | Matrícula | 70202-258315       |
| RESPONSABLE OBRA:     | Gerardo Esteban Chamorro Solorzano | Matrícula | 63202-137518       |
| GEOTECNISTA:          | Yuly Milena Silva Rendon           | Matrícula | 68202-215322       |
| ELEMENTOS NO ESTRUC.: | Victor Javier Solano Montealegre   | Matrícula | 70202-258315       |

#### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA:

Hasta el 19 de septiembre de 2027  
Se expide en Bucaramanga el 19 de septiembre de 2025.

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

## 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.
  - 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.
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 cartelería 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° 25-0354 del 4 de agosto de 2025

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN

Radicación: 68001-2-25-0017

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:

- Que NESTOR SERRANO CAPACHO, con cédula(s) de ciudadanía N°. 91.220.592, en su calidad de apoderado del señor REYNALDO ANDRES DIAZ MEDINA, con cédula(s) de ciudadanía N°. 80.088.086, en su calidad de Primer Gerente Auxiliar y como representante legal suplente de la FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA, con Nit N°. 860.007.538-2, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la CARRERA 15 #17-06 barrio GAITAN del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN 68001-01-07-00-00-0120-0002-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-10901 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 1548.00 m<sup>2</sup>( Según certificado de tradición y libertad y escritura pública), ha(n) solicitado licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, para destinación Comercio y/o Servicio.
- 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.
- Que el proyecto fue radicado el 22 de Enero de 2025 y el día 05 de Marzo de 2025 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la CARRERA 15 #17-06 barrio GAITAN.
- 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 12 de marzo de 2025, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
- 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 27 de febrero de 2025.
- Que mediante oficio radicado CR25-3744 de fecha 08 de abril de 2025, Se realiza la solicitud de cambio de modalidad de Licencia de Construcción con modalidad Modificación y Ampliación cambia a Licencia de Construcción con modalidad Modificación, del cual se da respuesta mediante CE25-4519 del 30 de abril de 2025
- 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, debido al cambio de modalidad se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia el día 07 de mayo de 2025, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
- 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, debido al cambio de modalidad 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 08 de abril de 2025.
- 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 11 de abril del 2025 cumpliendo a cabalidad con los términos de 30 días hábiles hasta el día 28 de mayo del 2025.



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

**RESOLUCION N° 25-0354 del 4 de agosto de 2025**

10. 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 mediante el CR25-5398 el **día 22 de Mayo del 2025** con vigencia hasta el **19 de junio del 2025**, se da respuesta mediante CE25-5597 de fecha 26 de mayo de 2025.

11. Que mediante Oficio Radicado CR25-5399 de fecha 22 de mayo de 2025, se recibe solicitud aplicación del artículo 336 de los usos establecidos según el GOT 2953 -2021 de fecha 05 de agosto de 2021 según se indica en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 011 de 2014 "**Artículo 336º. Usos establecidos**". Son aquellas actividades que se desarrollan en un predio, amparadas por una licencia de construcción y que a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial no están permitidas en el área de actividad a la que pertenece dicho predio, pero que pueden continuar desarrollándose en el predio siempre y cuando estén cumpliendo con lo aprobado en la correspondiente licencia.

En caso que existan intervenciones en el predio no autorizadas por licencia de construcción, se considera una infracción urbanística que da lugar a la imposición de las medidas previstas en las leyes 232 de 1995 y 810 de 2003 que obligan a las autoridades de policía y de control urbano a imponer las sanciones pertinentes.

Sin perjuicio de lo anterior, las solicitudes de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades en los predios que cuenten con usos establecidos, se resolverán con fundamento en la norma vigente al momento de la radicación. La aplicación de la norma vigente implica que el área del uso establecido no puede ampliarse en el predio ni en predios vecinos excepto para el incremento de estacionamientos.

En caso que los usos establecidos generen impactos ambientales negativos que entran en conflicto con el entorno, se deben implementar las medidas de mitigación correspondientes.

En caso de demolición total o adecuaciones para usos distintos al establecido en la licencia de construcción, al predio se le aplicará la norma vigente para la respectiva zona normativa a la que pertenezca.", dejando en el proyecto los usos establecidos aprobados en la licencia de construcción anterior los **códigos de uso Pot No.10 escala Zonal y código de uso Pot No.47 escala Metropolitana**.

12. 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.

13. 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.

14. 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 producirán todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

15. 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.

16. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el **día 25 de junio de 2025** los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el **día 08 de agosto de 2025**, y allegan los pagos el **día 29 de julio de 2025**.

17. 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.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCION N° 25-0354 del 4 de agosto de 2025

18. 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: Trámite de MODIFICACIÓN, de una edificación de 1 solo nivel estructural (un piso doble altura), donde se tienen planos anteriores aprobados y lo que se quiere realizar es plantear un sistema de muros divisorios, en superboard (muros liviandos), presentando el diseño de los elementos no estructurales, por capítulo A.9 de la NSR-10. Se anexa fichas técnicas y plano de elementos no estructurales con detalles del muro liviano que se piensa colocar.
  - Norma Urbana No.25-0014NU del 03/02/2025 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga por la arquitecta Berenice Catherine Moreno Gomez.
  - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN N° 031 de fecha 15/01/1980 expedida por Planeación Municipal de Bucaramanga.
  - 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 resistente 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.
19. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearía 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, para destinación Comercio y Servicio, en el predio localizado en la CARRERA 15 #17-06 barrio GAITAN, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral 68001-01-07-00-00-0120-0002-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-10901 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA, 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: Licencia de construcción en la modalidad de Modificación, para uso de Comercio y/o Servicios, en un predio con un área de 1548.00m<sup>2</sup> según escrituras públicas y certificado de tradición y libertad. La edificación cuenta con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN N° 031 de fecha 15/01/1980 expedida por Planeación Municipal de Bucaramanga, donde se tenía aprobada Una edificación de Dos (2) pisos, para Una (1) unidad de comercio y/o Servicios existente que tiene los codigos de uso Pot No.10 escala Zonal y codigo de uso Pot No.47 escala Metropolitana según "Artículo 336º. Usos establecidos. Son aquellas actividades que se desarrollan en un predio, amparadas por una licencia de construcción y que a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial no están permitidas en el área de actividad a la que pertenece dicho predio, pero que pueden continuar desarrollándose en el predio siempre y cuando estén cumpliendo con lo aprobado en la correspondiente licencia", con un área anterior aprobada de 1.654,79m<sup>2</sup>. En la presente solicitud de licencia se realiza la modificación interna de Bodega de almacenamiento y local comercial y se incluyen cupos de parqueadero, con un área de intervención de modificación de 654,32m<sup>2</sup>, el resto de la edificación se mantiene en cuanto a sus unidades y distribución a excepción de la modificación planteada. Finalmente el proyecto queda conformado por Una Edificación de Dos (2) pisos de altura (Un (1) piso doble altura con un segundo piso en su interior), es Una (1) unidad de comercio y/o servicios existentes según código de uso Pot No.10 escala Zonal y código de uso Pot No.47 escala Metropolitana, con Nueve (9) cupos de parqueadero vehiculares para comercio, Dos (2) cupos de parqueadero de carga y descarga, Dos (2) cupos de motocicletas y Dos (2) cupos de Bicicletas, con un área total construida de 1.654,79m<sup>2</sup>, cuenta con Norma Urbana No.25-0014NU del 03/02/2025 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga por la arquitecta Berenice Catherine Moreno Gomez, se mantienen los índices del proyecto



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCION N° 25-0354 del 4 de agosto de 2025

de ocupación y construcción quedando como existentes. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Trámite de MODIFICACIÓN, de una edificación de 1 solo nivel estructural (un piso doble altura), donde se tienen planos anteriores aprobados y lo que se quiere realizar es plantear un sistema de muros divisorios, en superboard (muros liviandos), presentando el diseño de los elementos no estructurales, por capítulo A.9 de la NSR-10. Se anexa fichas técnicas y plano de elementos no estructurales con detalles del muro liviano que se piensa colocar. Debe cumplir con 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. 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 Magna Sirgas: X:1104616.5615 Y:1280353.5125. 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. 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 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.



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

**RESOLUCION N° 25-0354 del 4 de agosto de 2025**

**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 Wilmar Hernan Barrera Medrano, con matrícula profesional A25092009-74377823, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Victor Javier Solano Montealegre, con matrícula profesional 70202-258315, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero Gerardo Esteban Chamorro Solorzano, con matrícula profesional 63202-137518, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero civil geotecnista Yuly Milena Silva Rendon, con matrícula profesional 68202-215322, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero civil Victor Javier Solano Montealegre, con matrícula profesional 70202-258315, como responsable legalmente de los diseños 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, 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 4 de agosto de 2025

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

ROO-11/25  
PACATO  
ZP  
C.C. 01210592  
B/GR

Mississippi



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

**CERTIFICACION EJECUTORIA**

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

La resolución No. 25-0354 del 4 de agosto de 2025, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, según radicación N° 68001-2-25-0017, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 15 #17-06 GAITAN** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial NPN 68001-01-07-00-00-0120-0002-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria **300-10901** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **NESTOR SERRANO CAPACHO**, con cédula(s) de ciudadanía N°. 91.220.592, en su calidad de apoderado del señor **REYNALDO ANDRES DIAZ MEDINA**, con cédula(s) de ciudadanía N°. 80.088.086, en su calidad de Primer Gerente Auxiliar y como representante legal suplente de la **FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **19 de septiembre 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: 19 de septiembre de 2025**

**HASTA: 19 de septiembre de 2027**

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

Chionophrys