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. **25-0327 del 18 de julio de 2025,** y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

N° 68001-2-25-0036

Fecha de radicación: 07/02/2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

PROPIETARIA:	**Alexandra Rodríguez Linares**
NÚMERO PREDIAL:	**NPN 68001-01-05-00-00-0156-0014-0-00-00-0000**
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	**300-15379**
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	**Calle 39 # 1-63**
BARRIO:	**La Joya**
ÁREA DEL PREDIO:	**126,00 m²**

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 463,97 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 260,40 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Tres (3) pisos de altura y terraza descubierta
NORMA URBANA: N° VR22-2038 expedida el 21/07/2022 por la Curaduría urbana N° 1 de Bucaramanga.
ZONA NORMATIVA: 9 **SECTOR:** 5 **SUBSECTOR:** 5-A
ÁREA DE ACTIVIDAD: R-4 Zona residencial con actividad económica
USO PREDIAL: Residencial **ESTRATO:** Tres (3)
TRATAMIENTO: (TRA-2) Reactivación 2
I.O.: Anterior aprobado **I.C.:** 2,07 **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Dos (2) unidades de vivienda
PARQUEADEROS: Un (1) cupo de parqueo vehicular anterior aprobado.
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba licencia de construcción en la modalidad de MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL para uso residencial, en un predio que tiene un área de 126,00 m² (Según folio de matrícula y escritura pública N° 1589 del 20/11/1962 Notaría Primera (1ª) de Bucaramanga). La edificación cuenta con Resolución N° 250 del 22 de marzo de 1994 por la cual se concede Licencia de Construcción emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAP) y aprobación de planos N° DTC-1129-92 con registro N° 1788 del 8 de septiembre de 1992. En dicha licencia se aprueba la construcción de una edificación de dos (2) pisos de altura para una (1) unidad de vivienda, con un área construida de 169,60 m². En la presente solicitud de licencia se proyecta la intervención de la edificación anterior aprobada en cuanto a la modificación y redistribución de espacios internos con la finalidad de generar una (1) unidad de vivienda nueva, se plantean modificaciones de zonas internas para fines de diseño, se proyecta el reforzamiento de la estructura existente y la ampliación de un nivel adicional con área de terraza según edificabilidad permitida. Área total modificada de 155,87 m². Área total reforzada de 169,60 m². Área total ampliada de 138,50 m². Área total intervenida de 463,97 m². Finalmente, se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de tres (3) pisos de altura y terraza descubierta, en donde se ubican dos (2) unidades de vivienda con un área total construida de 260,40 m² después de la intervención.** Las unidades de vivienda aprobadas se denominan así: Apartamento 101 (el cual se desarrolla en tres niveles – primero, segundo y tercer piso - y terraza descubierta) y Apartamento 102 (el cual se desarrolla en un solo nivel – primer piso-). Se modifican características del proyecto anterior aprobado en cuanto a su volumetría y áreas. La edificación cuenta con un (1) cupo de parqueo vehicular – garaje – según proyecto anterior aprobado. Se aprueba teniendo en cuenta el Concepto de norma urbana N° VR22-2038 (OA-0122-2022) expedido el 21 de julio del 2022 por la Curaduría urbana N° 1 de Bucaramanga a cargo del Arq. Luis Carlos Parra Salazar. Índices del proyecto: Índice de ocupación (IO): Anterior aprobado; Índice de construcción (IC): 2,07. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Trámite de MODIFICACIÓN - AMPLIACIÓN - REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL de una edificación de 3 Pisos + Terraza descubierta, donde su estructura es un sistema de Pórtico de Concreto Reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es Placa Aligerada, con viguetas distribuidas en una dirección y prefabricada, espesor e=25cm. La cubierta es Placa aligerada, con viguetas distribuidas en una dirección y fundida en sitio. El sistema de cimentación son zapatas unidas mediante vigas de enlace y amarre. Nota adicional 1: Los dos primeros pisos son existentes y el tercero es ampliación. Nota adicional 2: El reforzamiento se presenta como el cambio del sistema estructural, proponiendose un pórtico en concreto. Nota adicional 3: Las placas existentes son prefabricadas de espesor 25cm y la placa de cubierta nueva es fundida en sitio de espesor 30cm. Nota adicional 4: El proyecto SI requiere de supervisión técnica independiente. Estructuralmente cumple con la Norma Sismo Resistente NSR 10. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Ver cuadro de áreas en planos. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). **Coordenadas:** Punto 1: N:1278372.422, E:1103980.954.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la Resolución N° 25-0327 expedida el 18 de julio de 2025 con la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Germán León Claro	**Matrícula**	25700-52196
INGENIERO CALCULISTA:	Germán Orlando Bautista Otero	**Matrícula**	68202-43047
RESPONSABLE OBRA:	Germán León Claro	**Matrícula**	25700-52196
DIS. ELEMENTOS NO EST.:	Germán Orlando Bautista Otero	**Matrícula**	68202-43047
GEOTECNISTA:	Edwin Fernando Valencia Pinzón	**Matrícula**	68202-175105

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 21 de agosto de 2027.

Se expide en Bucaramanga el 21 de agosto 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 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 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 sismo 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 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 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 sismo resistente vigente.
k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

6. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL 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.

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. éstos 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.

RESOLUCIÓN N° 25-0327 del 18 de julio de 2025

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL:

Radicación: 68001-2-25-0036

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 la señora **Alexandra Rodríguez Linares** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.510.268** en su calidad de propietaria del predio localizado en la **Calle 39 # 1-63** en el barrio **La Joya** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-05-00-00-0156-0014-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-15379**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **126,00 m²** (Según folio de matrícula y escritura pública N° 1589 del 20/11/1962 Notaría Primera (1ª) de Bucaramanga), quien ha solicitado una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** para destinación a uso de **Vivienda**.

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 **07 de febrero de 2025** y el día **21 de marzo de 2025** se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Calle 39 # 1-63** en el barrio **La Joya**.

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 a los vecinos colindantes** del predio objeto de la solicitud de licencia el día **31 de marzo de 2025** mediante correo certificado para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales **ninguno se hace 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 esta el día **20 de marzo de 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.

7. Que, una vez aprobado el proyecto, se emite **viabilidad** el día **28 de mayo de 2025**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **14 de julio de 2025**, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día **14 de julio de 2025**.

8. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.

9. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de 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 titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.

10. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

11. 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.

12. 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 - AMPLIACIÓN - REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL de una edifición de 3 Pisos + Terraza descubierta, donde su estructura es un sistema de Pórtico de Concreto Reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es Placa Aligerada, con viguetas distribuidas en una dirección y prefabricada, espesor e=25cm. La cubierta es Placa aligerada, con viguetas distribuidas en una direccion y fundida en sitio. El sistema de cimentación son zapatas unidas mediante vigas de enlace y amarre. Nota adicional 1: Los dos primeros pisos son existentes y el tercero es ampliación. Nota adicional 2: El reforzamiento se presenta como el cambio del sistema estructural, proponiendose un pórtico en concreto. Nota adicional 3: Las placas existentes son prefabricadas de espesor 25cm y la placa de cubierta nueva es fundida en sitio de espesor 30cm. Nota adicional 4: El proyecto SI require de supervisión técnica independiente.
- **ANTECEDENTES:**
  - Cuenta con Resolución N° 250 del 22 de marzo de 1994 por la cual se concede Licencia de Construcción emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAP) y aprobación de planos N° DTC-1129-92 con registro N° 1788 del 8 de septiembre de 1992. En dicha licencia se aprueba la construcción de una edificación de dos (2) pisos de altura para una (1) unidad de vivienda, con un área construida de 169,60 m².
  - Concepto de norma urbana N° VR22-2038 (OA-0122-2022) expedido el 21 de julio del 2022 por la Curaduría urbana N° 1 de Bucaramanga a cargo del Arq. Luis Carlos Parra Salazar.
- 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.

13. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará 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 1°. Conceder licencia **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** para destinación a uso de **Vivienda,** en el predio localizado en la **Calle 39 # 1-63** en el barrio **La Joya** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-05-00-00-0156-0014-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-15379** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de a señora **Alexandra Rodríguez Linares**, 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 corresponden a: Se aprueba licencia de construcción en la modalidad de MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL para uso residencial, en un predio que tiene un área de 126,00 m² (Según folio de matrícula y escritura pública N° 1589 del 20/11/1962 Notaría Primera (1ª) de Bucaramanga). La edificación cuenta con Resolución N° 250 del 22 de marzo de 1994 por la cual se concede Licencia de Construcción emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal

(DAP) y aprobación de planos N° DTC-1129-92 con registro N° 1788 del 8 de septiembre de 1992. En dicha licencia se aprueba la construcción de una edificación de dos (2) pisos de altura para una (1) unidad de vivienda, con un área construida de 169,60 m². En la presente solicitud de licencia se proyecta la intervención de la edificación anterior aprobada en cuanto a la modificación y redistribución de espacios internos con la finalidad de generar una (1) unidad de vivienda nueva, se plantean modificaciones de zonas internas para fines de diseño, se proyecta el reforzamiento de la estructura existente y la ampliación de un nivel adicional con área de terraza según edificabilidad permitida. Área total modificada de 155,87 m². Área total reforzada de 169,60 m². Área total ampliada de 138,50 m². Área total intervenida de 463,97 m². Finalmente, se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de tres (3) pisos de altura y terraza descubierta, en donde se ubican dos (2) unidades de vivienda con un área total construida de 260,40 m² después de la intervención.** Las unidades de vivienda aprobadas se denominan así: Apartamento 101 (el cual se desarrolla en tres niveles – primero, segundo y tercer piso - y terraza descubierta) y Apartamento 102 (el cual se desarrolla en un solo nivel – primer piso-). Se modifican características del proyecto anterior aprobado en cuanto a su volumetría y áreas. La edificación cuenta con un (1) cupo de parqueo vehicular – garaje – según proyecto anterior aprobado. Se aprueba teniendo en cuenta el Concepto de norma urbana N° R22-2038 (OA-0122-2022) expedido el 21 de julio del 2022 por la Curaduría urbana N° 1 de Bucaramanga a cargo del Arq. Luis Carlos Parra Salazar. Índices del proyecto: Índice de ocupación (IO): Anterior aprobado; Índice de construcción (IC): 2,07. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Trámite de MODIFICACIÓN - AMPLIACIÓN - REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL de una edifición de 3 Pisos + Terraza descubierta, donde su estructura es un sistema de Pórtico de Concreto Reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es Placa Aligerada, con viguetas distribuidas en una dirección y prefabricada, espesor e=25cm. La cubierta es Placa aligerada, con viguetas distribuidas en una direccion y fundida en sitio. El sistema de cimentación son zapatas unidas mediante vigas de enlace y amarre. Nota adicional 1: Los dos primeros pisos son existentes y el tercero es ampliación. Nota adicional 2: El reforzamiento se presenta como el cambio del sistema estructural, proponiendose un pórtico en concreto. Nota adicional 3: Las placas existentes son prefabricadas de espesor 25cm y la placa de cubierta nueva es fundida en sitio de espesor 30cm. Nota adicional 4: El proyecto SI require de supervisión técnica independiente. Estructuralmente cumple con la Norma Sismo Resistente NSR10. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Ver cuadro de áreas en planos. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). **Coordenadas:** Punto 1: N:1278372.422, E:1103980.954. **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:

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. 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).
e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 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 **Germán León Claro** con matrícula profesional **25700-52196**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
b. Al Ingeniero civil **Germán Orlando Bautista Otero** con matrícula profesional **68202-43047**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
c. Al Arquitecto **Germán León Claro** con matrícula profesional **25700-52196**, como responsable legalmente de la obra.
d. Al Ingeniero civil **Germán Orlando Bautista Otero** con matrícula profesional **68202-43047**, como responsable legalmente de los diseños de elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.
e. Al Ingeniero civil **Edwin Fernando Valencia Pinzón** con matrícula profesional **68202-175105**, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

ARTÍCULO 6°. La licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** 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 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.

RESOLUCIÓN N° 25-0327 del 18 de julio de 2025

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 18 de julio de 2025.

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

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

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. **25-0327** del **18 de julio de 2025**, por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad **MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, según radicación N° **68001-2-25-0036**, sobre el predio ubicado en la **Calle 39 # 1-63** en el barrio **La Joya** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número **NPN 68001-01-05-00-00-0156-0014-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria **300-15379** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Alexandra Rodríguez Linares.**

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **21 de agosto 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: 21 de agosto de 2025. **HASTA: 21 de agosto de 2027.**

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

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