



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. 25-0250 del 06 de junio de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN modalidad MODIFICACIÓN – AMPLIACIÓN RADICACION N° 68001-2-25-0038

Fecha de radicación: 10 de febrero de 2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	Luis Francisco Garcia, Claudia Yolima Sierra Chinome, Maria Cecilia Chinome Cristancho, Nicolas Steven Garcia Antolinez y Salome Garcia Antolinez
NÚMERO PREDIAL:	68001-01-07-0051-0002/0003/0016-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-475262,300-475261,300-51371,300-23250
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	CALLE 28 # 12 – 15 - CALLE 26 # 12 – 20/22 - CALLE 26 # 12 – 14/18
BARRIO:	GRANADA
ÁREA DEL PREDIO:	593,5 m ²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	718,99 m ²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	718,99 m ²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Dos (2) pisos		
NORMA URBANÍSTICA:	22-0138NU del 29 de agosto de 2022 y 19-0093 del 01 de abril de 2019		
ZONA NORMATIVA: 10	SECTOR: 6	SUBSECTOR: 6-A	
AREA DE ACTIVIDAD:	C-3 Comercial y de servicios pesados		
USO PREDIAL:	Comercio y Servicio	ESTRATO: 3	
TRATAMIENTO:	TC-2 Consolidación con generación de espacio público		
I.O.: 0,69	I.C.: 1,21	VIS: No VIS	BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS:	Cinco (5) locales comerciales (ver códigos de uso en planos arquitectónicos)		
PARQUEADEROS:	Cinco (5) cupos de parqueo para vehículo		

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba Modificación a Licencia Vigente y Licencia de construcción en modalidad Modificación – Ampliación en tres lotes medianeros que suman un área de 593,50 m² los cuales cuentan con frente a vía vehicular por la Calle 26 y la Calle 28. Inicialmente trata de un proyecto licenciado de manera independiente de la siguiente manera: licencia de construcción modalidad obra nueva No. 68001-2-22-0362 expedida el 21 de noviembre de 2022 con vigencia hasta el 20 de noviembre de 2025 por la curaduría urbana No. 2 Arq. Berenice Catherine Moreno Gomez que corresponde al predio matriz con área de 161,50 m² identificado con numero de matrícula 300-53498 el cual esta sometido a propiedad horizontal según certificado de existencia y representación legal No. 0265 del INVISBU; por otra parte esta la licencia de construcción No. 68001-2-19-0240 expedida el 20 de junio de 2019 con vigencia hasta el 19 de junio de 2021 por la curaduría urbana No. 2 Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez que corresponde al predio matriz con área de 162,00 m² identificado con numero de matrícula 300-51371 el cual está sometido a propiedad horizontal según certificado de existencia y representación legal No. 0266 del INVISBU y licencia de construcción modalidad obra nueva No. 68001-2-08-0122 expedida el 13 de junio de 2008 para el predio con área de 270,00 m² identificado con numero de matrícula No. 300-23250 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Ing. Alonso Enrique Butron. Según lo anterior, las modificaciones consisten principalmente en unir las licencias anteriores aprobadas en un solo proyecto general y ajustes de diseño interno, en las que habían aprobados en total cinco (5) locales comerciales con uno (1) y dos (2) pisos de altura máxima y con un área total construida y modificada de 598,82 m², no se generan unidades nuevas. La ampliación consiste en generar unos mezanines dentro de los locales comerciales distribuidos en todo el proyecto para un total de área ampliada de 120,17 m². El proyecto queda finalmente con un área total construida de 718,99 m². Cumple con índice de ocupación de 0,69 siendo 0,70 el normativo y con índice de construcción de 1,21 siendo 2,10 el normativo. El proyecto cumple con cupos de parqueo para vehículo quedando con cinco (5) cupos de parqueo al interior del predio. Ver códigos de uso en planos arquitectónicos. Se aprueba teniendo en cuenta acta de asamblea. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 22-0138NU del 29 de agosto de 2022 y concepto de norma urbana No. 19-0093 del 01 de abril de 2019 expedidas por la curaduría urbana No. 2 Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Lo demás aprobado en licencia anterior queda inmodificable. 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. 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). Consideraciones estructurales: Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de DOS (2) niveles, que consta de tres unidades de construcción independientes, localizadas en el municipio de BUCARAMANGA clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica ALTA, para las tres unidades se construcción se presenta un sistema estructural de pórticos en concreto resistentes a momento con capacidad especial de disipación de energía DES. La placa de entre piso corresponde a una placa aligerada en una dirección. La cubierta corresponde a una cubierta liviana. El sistema de cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es BAJO. Los materiales empleados son P_c de 21 Mpa y f_y de 420 Mpa. COORDENADAS: X = 1104581.5727 – Y = 1279517.6651.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 25-0250, expedida el 6 de junio de 2025 que concede la MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN modalidad MODIFICACIÓN – AMPLIACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Daniel Felipe Aguilar Parra	Matrícula	A30432020-1095821147
INGENIERO CALCULISTA:	Manuel Padilla Garcia	Matrícula	68202-119462
RESPONSABLE OBRA:	Daniel Felipe Aguilar Parra	Matrícula	A30432020-1095821147
DIS. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:	Manuel Padilla Garcia	Matrícula	68202-119462

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: La modificación de licencia vigente no amplia ni modifica la vigencia de la licencia inicialmente aprobado siendo ésta hasta el 20 de noviembre de 2025.

Se expide en Bucaramanga el 4 de febrero de 2025

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga

AC

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.
 - a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - b. 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.
 - c. 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.
 - d. 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.
 - e. 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.
 - f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - g. 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.
 - h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - j. 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 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° 25-0250 del 06 de junio de 2025

**Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE -
licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACION – AMPLIACION**

Radicado No. 68001-2-25-0038

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:

C O N S I D E R A N D O :

1. Que Luis Francisco Garcia, con cédula de ciudadanía N°. 13.832.252 en su calidad de propietario del predio localizado en la CALLE 28 # 12 – 15 barrio GRANADA con folio de matrícula inmobiliaria, 300-23250 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con un área de 270,00 m² y Claudia Yolima Sierra Chinome con cedula de ciudadanía N°. 37.577.355 en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la CALLE 26 # 12 – 20/22 Edificio LOCALES YOLY – Propiedad Horizontal barrio GRANADA folios de matrícula inmobiliaria 300-475262, 300-475261 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con un área de 161,50 m², Maria Cecilia Chinome Cristancho con cedula de ciudadanía N°. 37.834.645, Nicolas Steven Garcia Antolinez con cedula de ciudadanía N°. 1.097.493.434 y Salome Garcia Antolinez con tarjeta de identidad N°. 1.097.124.680 en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la CALLE 26 # 12 – 14/18 Edificio OTI – Propiedad Horizontal barrio GRANADA, con folio de matrícula inmobiliaria 300-447754, 300-447755, 300-51371 (matriz Edificio OTI-Propiedad Horizontal) de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga , con un área de 162,00 m², identificados con los números catastrales 68001-01-07-0051-0002/0003/0016-000, Los tres predios suman un área predial de 593,50 m², ha(n) solicitado MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE y Licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACION – AMPLIACION, para destinación Comercio y 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 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 dia 31 de marzo de 2025, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
4. 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 dia 25 de marzo de 2025.
5. 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.
6. 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.
7. Que el proyecto se radica el dia 10 de febrero de 2025 y queda radicado en legal y debida forma el dia 25 de marzo de 2025.
8. Que se emite viabilidad de licencia el día 29 de mayo de 2025 enviada el dia 30 de mayo de 2025 y se allegan pagos completos correspondientes a expensas e impuestos el día 05 de junio de 2025.
9. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de 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



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0250 del 06 de junio de 2025

de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

10. 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.
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 de licencia vigente de una edificación de dos (2) niveles máximos donde se aprueban mezanines, donde su estructura es un sistema pórtico en concreto reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. La placa de entrepiso es aligerada, con viguetas distribuidas en una dirección y fundida en sitio. El sistema de cimentación son zapatas unidas mediante vigas de enlace y amarre. La cubierta es metálica, tipo cercha, según planos estructurales.
 - 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 sismo 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 demarcen 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 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 MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE, para destinación Comercio y Servicio, en el predio localizado en la CALLE 28 # 12 – 15 - CALLE 26 # 12 – 20/22 Edificio LOCALES YOLY – Propiedad Horizontal - CALLE 26 # 12 – 14/18 Edificio OTI – Propiedad Horizontal barrio GRANADA, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral 68001-01-07-0051-0002/0003/0016-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-23250, 300-447754, 300-447755, 300-51371 (matriz Edificio OTI-Propiedad Horizontal), 300-475262, 300-475261 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de Luis Francisco Garcia, Claudia Yolima Sierra Chinome Maria Cecilia Chinome Cristancho, Nicolas Steven Garcia Antolinez, Salome Garcia Antolinez 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: Se aprueba Modificación a Licencia Vigente y Licencia de construcción en modalidad Modificación – Ampliación en tres lotes medianeros que suman un área de 593,50 m² los cuales cuentan con frente a vía vehicular por la Calle 26 y la Calle 28. Inicialmente trata de un proyecto licenciado de manera independiente de la siguiente manera: licencia de construcción modalidad obra nueva No. 68001-2-22-0362 expedida el 21 de noviembre de 2022 con vigencia hasta el 20 de noviembre de 2025 por la curaduría urbana No. 2 Arq. Berenice Catherine Moreno Gomez que corresponde al predio matriz con área de 161,50 m² identificado con numero de matrícula 300-53498 el cual esta sometido a propiedad horizontal según certificado de existencia y representación legal No. 0265 del INVISBU; por otra parte esta la licencia de construcción No. 68001-2-19-0240 expedida el 20 de junio de 2019 con vigencia hasta el 19 de junio de 2021 por la curaduría urbana No. 2 Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez que corresponde al predio matriz con área de 162,00 m² identificado con numero de matrícula 300-51371 el cual está sometido a propiedad horizontal según certificado de existencia y representación legal No. 0266 del INVISBU y licencia de construcción modalidad obra nueva No. 68001-2-08-0122 expedida el 13 de



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0250 del 06 de junio de 2025

junio de 2008 para el predio con área de 270,00 m² identificado con numero de matrícula No. 300-23250 expedida por al curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Ing. Alonso Enrique Butron. Según lo anterior, las modificaciones consisten principalmente en unir las licencias anteriores aprobadas en un solo proyecto general y ajustes de diseño interno, en las que habían aprobados en total cinco (5) locales comerciales con uno (1) y dos (2) pisos de altura máximo y con un área total construida y modificada de 598,82 m², no se generan unidades nuevas. La ampliación consiste en generar unos mezanines dentro de los locales comerciales distribuidos en todo el proyecto para un total de área ampliada de 120,17 m². El proyecto queda finalmente con un área total construida de 718,99 m², Cumple con índice de ocupación de 0,69 siendo 0,70 el normativo y con índice de construcción de 1,21 siendo 2,10 el normativo. El proyecto cumple con cupos de parqueo para vehículo quedando con cinco (5) cupos de parqueo al interior del predio. Ver códigos de uso en planos arquitectónicos. Se aprueba teniendo en cuenta acta de asamblea Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 22-0138NU del 29 de agosto de 2022 y concepto de norma urbana No. 19-0093 del 01 de abril de 2019 expedidas por la curaduría urbana No. 2 Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Lo demás aprobado en licencia anterior queda inmodificable. 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. 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). Consideraciones estructurales: Trámite de modificación de licencia vigente de una edificación de dos (2) niveles máximo donde se aprueban mezanines, donde su estructura es un sistema pórtico en concreto reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. La placa de entrepiso es aligerada, con viguetas distribuidas en una dirección y fundida en sitio. El sistema de cimentación son zapatas unidas mediante vigas de enlace y amarre. La cubierta es metálica, tipo cercha, según planos estructurales. COORDENADAS: X = 1104581.5727 – Y = 1279517.6651. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

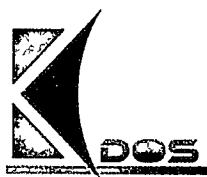
ARTÍCULO 2º. Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

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.



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

RESOLUCION N° 25-0250 del 06 de junio de 2025

- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 5º. Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al Arquitecto Daniel Felipe Aguilar Parra, con matrícula profesional A30432020-1095821147, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Oscar Manuel Padilla García, con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero civil Oscar Manuel Padilla García, con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente de los diseños de los elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.
- d. Al Arquitecto Daniel Felipe Aguilar Parra, con matrícula profesional A30432020-1095821147, como responsable legalmente de la obra.

ARTÍCULO 6º. La MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE no amplia ni modifica la vigencia de la licencia inicialmente aprobada siendo esta hasta el **20 de noviembre de 2025**. 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.

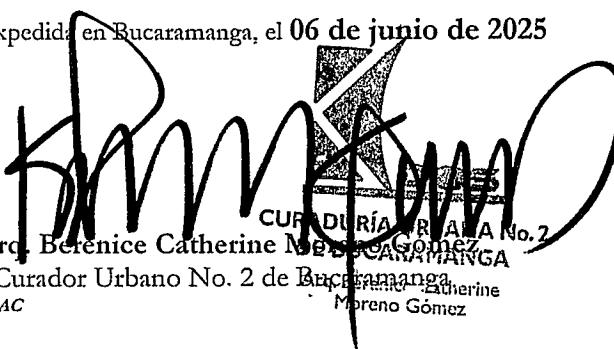
ARTÍCULO 9º. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

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 **06 de junio de 2025**


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



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. 25-0250 del **6 de junio de 2025**, por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, según radicación N° 68001-2-25-0038, sobre el predio ubicado en la **CALLE 28 # 12 – 15 - CALLE 26 # 12 – 20/22 - CALLE 26 # 12 – 14/18 GRANADA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial 68001-01-07-0051-0002/0003/0016-000, matrícula inmobiliaria 300-475262,300-475261,300-51371,300-23250 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **LUIS FRANCISCO GARCIA**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **4 de julio 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: 4 de julio de 2025

HASTA: 20 de noviembre de 2025

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

Christopher