

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. 25-0539 del 03 de diciembre de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad: MODIFICACIÓN N° 68001-2-25-0070

Fecha de radicación: 07/03/2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

PROPIETARIO:	EDIFICIO HEDDA PROPIEDAD HORIZONTAL
NÚMERO PREDIAL:	NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0000 (matriz), NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0005 (Apartamento 101), NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0038 (Apartamento 201), NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0039 (Apartamento 301), NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0041 (Apartamento 302) y NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0040 (Apartamento 401).
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-34164 (Apartamento 101), 300-34165 (Apartamento 201), 300-34166 (Apartamento 301), 300-150686 (Apartamento 302) y 300-34167 (Apartamento 401).
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 38 #46-46
BARRIO:	Cabecera del Llano
ÁREA DEL PREDIO:	457,86 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	1.106,90 m²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	1.106,90 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Edificación de cuatro (4) niveles de altura - un (1) sótano y tres (3) pisos -.		
ZONA NORMATIVA: 3	SECTOR: 1		SUBSECTOR: 1-B
AREA DE ACTIVIDAD:	R-1 Residencial Neta		
USO PREDIAL:	Vivienda		ESTRATO: Seis (6)
TRATAMIENTO:	TRA-2 Renovación Reactivación 2		
I.O.: Anterior aprobado.	I.C.: Anterior aprobado.	VIS: No VIS	BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS:	Cinco (5) unidades de vivienda anteriormente aprobadas.		
PARQUEADEROS:	Cinco (5) cupos de parqueo vehicular según proyecto anterior aprobado.		

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba licencia de construcción en la modalidad de MODIFICACIÓN para uso residencial, en un predio que tiene un área de 457,86 m² (según escritura pública). La edificación se encuentra dentro del régimen de propiedad horizontal según certificado de existencia y representación legal N° 192 emitido por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga INVISBU en donde se indica que el señor DARIO ALFONSO CASTILLO MANTILLA identificado con cédula de ciudadanía N° 91.206.763 es el administrador de la copropiedad EDIFICIO HEDDA PROPIEDAD HORIZONTAL y por ende su representante legal. La edificación cuenta con planos aprobados y licencia de construcción N° DC 703 con registro N° 1391 emitida el 24 de octubre de 1985 con vigencia hasta el 24 de abril de 1986, por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP). En dicha licencia se aprueba una edificación de cuatro (4) niveles de altura - un (1) sótano y tres (3) pisos - en donde se ubican cinco (5) unidades de vivienda, con un área total construida de 1.106,90 m². El proyecto anterior aprobado cuenta con cinco (5) cupos de parqueo vehicular. En la presente solicitud de licencia se modifica el cuadro de áreas anterior aprobado, rectificando áreas construidas y libres en cada piso, manteniendo la volumetría de la edificación, uso, índices, unidades y área total general construida anteriormente aprobada. Lo demás aprobado en la licencia anterior queda inmodificable. Se genera un área total modificada de 1.106,90 m² correspondiente al ajuste del cuadro de áreas anterior aprobado. Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: Edificación de cuatro (4) niveles de altura - un (1) sótano y tres (3) pisos - en donde se ubican cinco (5) unidades de vivienda anteriormente aprobadas, con un área total construida de 1.106,90 m² según proyecto anterior aprobado. La edificación cuenta con cinco (5) cupos de parqueo vehicular según proyecto aprobado. Anexa al expediente planos y licencia anterior aprobada. Se anexa escritura pública N° 3489 del 18/09/1987 Notaría Cuarta (4ta) de Bucaramanga por medio de la cual se constituye el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad. Se anexa ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA del 19 de febrero de 2025 en la cual se aprueba con el coeficiente necesario el proyecto radicado objeto de la presente solicitud. Consideraciones estructurales: Proyecto que no presenta modificaciones de tipo estructural. Se presenta certificación en donde el ingeniero indica que “Yo, Gregorio Abril Hernández, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.231.170 de Bucaramanga y tarjeta profesional No. 68202-30381 de Santander, CERTIFICO que para el trámite de Licencia de Construcción en modalidad de Modificación correspondiente al inmueble ubicado en la Carrera 38 #46-46, Cabecera del Llano, Edificio Hedda – Propiedad Horizontal, propiedad del señor Dario Castillo, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.206.763, se realizó la revisión técnica pertinente, concluyéndose que la edificación se encuentra en buenas condiciones estructurales y que las modificaciones solicitadas no generan afectación ni intervención al sistema estructural, dado que corresponden exclusivamente a modificaciones de áreas, sin intervenir elementos portantes ni comprometer la estabilidad de la estructura originalmente licenciada”. 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). Coordinadas: Punto 1: Norte: 4.988.043.887; Este: 2.344.536.962.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la Resolución N° 25-0539, expedida el 03 de diciembre de 2025 con la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Rafael Alberto Acevedo Franco	Matrícula	A30112024-1098805427
INGENIERO CALCULISTA:	Gregorio Abril Hernandez	Matrícula	68202-30381
RESPONSABLE OBRA:	Rafael Ernesto Acevedo Serrano	Matrícula	68700-14871

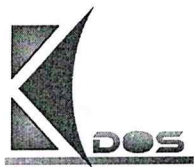
4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 03 de febrero de 2028.

Se expide en Bucaramanga el 03 de febrero de 2026.

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 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 25-0539 del 03 de diciembre de 2025

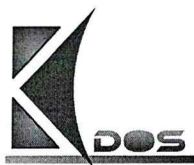
Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN:

Radicación: 68001-2-25-0070

El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que el señor **Dario Alfonso Castillo Mantilla** identificado con cédula de ciudadanía N° 91.206.763 actuando en calidad de representante legal del **EDIFICIO HEDDA PROPIEDAD HORIZONTAL** con NIT° 901.872.338 según certificado de existencia y representación legal N° 192 emitido por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga INVISBU, como propietarios del predio localizado en la **Carrera 38 #46-46** en el barrio **Cabecera del Llano** del Municipio de Bucaramanga, identificado con los números catastrales **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0000** (matriz), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0005** (Apartamento 101), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0038** (Apartamento 201), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0039** (Apartamento 301), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0041** (Apartamento 302) y **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0040** (Apartamento 401) y folios de matrícula inmobiliaria N° **300-34164** (Apartamento 101), **300-34165** (Apartamento 201), **300-34166** (Apartamento 301), **300-150686** (Apartamento 302) y **300-34167** (Apartamento 401) de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **457,86 m²** (según escritura pública), han solicitado una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, 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 marzo de 2025** y el día **23 de abril de 2025** se radicó en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Carrera 38 #46-46** en el barrio **Cabecera del Llano**.
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 **30 de abril de 2025**, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, **de los cuales ninguno de ellos se hizo parte**.
5. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, intervención de terceros, el solicitante de la licencia **instaló una valla** en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de esta el día **21 de marzo de 2025**.
6. Que el día **04 de julio de 2025** mediante radicado interno N° **CR25-7199** solicitan cambios en el proyecto radicado en cuanto a la inclusión de unidades privadas, lo anterior teniendo en cuenta la finalidad del proyecto en trámite, a la cual se da respuesta positiva mediante radicado interno N° **CE5-7872** del día **16 de julio de 2025**.
7. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó **acta de observaciones y correcciones** el día **21 de julio de 2025** y se notifica el día **23 de julio de 2025**, con un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **05 de septiembre de 2025**.
8. Que el día **01 de septiembre de 2025** solicitaron **prórroga del acta de observaciones** mediante radicado interno N° **CR25-9461**, al cual se dio respuesta positiva mediante oficio con radicado interno N° **CE25-9907** del día **08 de septiembre de 2025**, otorgando un término adicional de quince (15) días hábiles hasta el día **26 de septiembre de 2025**.



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

RESOLUCIÓN N° 25-0539 del 03 de diciembre de 2025

9. 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.
10. Que, una vez aprobado el proyecto, se emite viabilidad el día **03 de octubre de 2025** y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día **27 de noviembre de 2025**.
11. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
- **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Proyecto que no presenta modificaciones de tipo estructural. Se presenta certificación en donde el ingeniero indica que “Yo, Gregorio Abril Hernández, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.231.170 de Bucaramanga y tarjeta profesional No. 68202-30381 de Santander, CERTIFICO que para el trámite de Licencia de Construcción en modalidad de Modificación correspondiente al inmueble ubicado en la Carrera 38 #46-46, Cabecera del Llano, Edificio Hedda – Propiedad Horizontal, propiedad del señor Dario Castillo, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.206.763, se realizó la revisión técnica pertinente, concluyéndose que la edificación se encuentra en buenas condiciones estructurales y que las modificaciones solicitadas no generan afectación ni intervención al sistema estructural, dado que corresponden exclusivamente a modificaciones de áreas, sin intervenir elementos portantes ni comprometer la estabilidad de la estructura originalmente licenciada”.
 - **ANTECEDENTES:**
 - Cuenta con planos aprobados y licencia anterior aprobada N° DC 703 con registro N° 1391 emitida el 24 de octubre de 1985 con vigencia hasta el 24 de abril de 1986, por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP). En dicha licencia se aprueba una edificación de cuatro (4) niveles de altura - un (1) sótano y tres (3) pisos - en donde se ubican cinco (5) unidades de vivienda, con un área total construida de 1.106,90 m2. El proyecto anterior aprobado cuenta con cinco (5) cupos de parqueo vehicular.
 - Se anexa escritura pública N° 3489 del 18/09/1987 Notaría Cuarta (4ta) de Bucaramanga por medio de la cual se constituye el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.
 - Se anexa ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA del 19 de febrero de 2025 en la cual se aprueba con el coeficiente necesario el proyecto radicado objeto de la presente solicitud.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 25-0539 del 03 de diciembre de 2025

- Se anexa certificado de existencia y representación legal N° 192 emitido por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga INVISBU en donde se indica que el señor DARIO ALFONSO CASTILLO MANTILLA identificado con cédula de ciudadanía N° 91.206.763 es el administrador de la copropiedad EDIFICIO HEDDA PROPIEDAD HORIZONTAL y por ende su representante legal.
- Cuenta con concepto de norma urbana N° 25-0229NU emitido el día 30 de septiembre de 2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga, Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez.
- 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.

16. 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.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación a uso de **Vivienda**, en el predio localizado en la **Carrera 38 #46-46** en el barrio **Cabecera del Llano** del Municipio de Bucaramanga, identificado con los números catastrales **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0000** (matriz), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0005** (Apartamento 101), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0038** (Apartamento 201), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0039** (Apartamento 301), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0041** (Apartamento 302) y **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0040** (Apartamento 401) y folios de matrícula inmobiliaria N° **300-34164** (Apartamento 101), **300-34165** (Apartamento 201), **300-34166** (Apartamento 301), **300-150686** (Apartamento 302) y **300-34167** (Apartamento 401) de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre del **EDIFICIO HEDDA PROPIEDAD HORIZONTAL** en su calidad de propietarios, 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 para uso residencial, en un predio que tiene un área de 457,86 m² (según escritura pública). La edificación se encuentra dentro del régimen de propiedad horizontal según certificado de existencia y representación legal N° 192 emitido por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga INVISBU en donde se indica que el señor DARIO ALFONSO CASTILLO MANTILLA identificado con cédula de ciudadanía N° 91.206.763 es el administrador de la copropiedad EDIFICIO HEDDA PROPIEDAD HORIZONTAL y por ende su representante legal. La edificación cuenta con planos aprobados y licencia de construcción N° DC 703 con registro N° 1391 emitida el 24 de octubre de 1985 con vigencia hasta el 24 de abril de 1986, por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP). En dicha licencia se aprueba una edificación de cuatro (4) niveles de altura - un (1) sótano y tres (3) pisos - en donde se ubican cinco (5) unidades de vivienda, con un área total construida de 1.106,90 m². El proyecto anterior aprobado cuenta con cinco (5) cupos de parqueo vehicular. En la presente solicitud de licencia se modifica el cuadro de áreas anterior aprobado, rectificando áreas construidas y libres en cada piso, manteniendo la volumetría de la edificación, uso, índices, unidades y área total general construida anteriormente aprobada. Lo demás aprobado en la licencia anterior queda inmodificable. Se genera un área total modificada de 1.106,90 m² correspondiente al ajuste del cuadro de áreas anterior aprobado. Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de cuatro (4) niveles de altura - un (1) sótano y tres (3) pisos - en donde se ubican cinco (5) unidades de vivienda anteriormente aprobadas, con un área total construida de 1.106,90 m² según proyecto anterior aprobado.** La edificación cuenta con cinco (5) cupos de parqueo vehicular según proyecto aprobado. Anexa al expediente planos y licencia anterior aprobada. Se anexa escritura pública N° 3489 del 18/09/1987 Notaría Cuarta (4ta) de Bucaramanga por medio de la cual se constituye el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad. Se anexa ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA del 19 de febrero de 2025 en la cual se aprueba con el coeficiente necesario el proyecto



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

RESOLUCIÓN N° 25-0539 del 03 de diciembre de 2025

radicado objeto de la presente solicitud. **Consideraciones estructurales:** Proyecto que no presenta modificaciones de tipo estructural. Se presenta certificación en donde el ingeniero indica que “Yo, Gregorio Abril Hernández, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.231.170 de Bucaramanga y tarjeta profesional No. 68202-30381 de Santander, CERTIFICO que para el trámite de Licencia de Construcción en modalidad de Modificación correspondiente al inmueble ubicado en la Carrera 38 #46-46, Cabecera del Llano, Edificio Hedda – Propiedad Horizontal, propiedad del señor Dario Castillo, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.206.763, se realizó la revisión técnica pertinente, concluyéndose que la edificación se encuentra en buenas condiciones estructurales y que las modificaciones solicitadas no generan afectación ni intervención al sistema estructural, dado que corresponden exclusivamente a modificaciones de áreas, sin intervenir elementos portantes ni comprometer la estabilidad de la estructura originalmente licenciada”. 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:** Punto 1: Norte: 4.988.043.887; Este: 2.344.536.962. **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.



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

RESOLUCIÓN N° 25-0539 del 03 de diciembre de 2025

- 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:

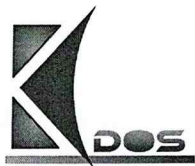
- A. Al Arquitecto **Rafael Alberto Acevedo Franco**, con matrícula profesional **A30112024-1098805427**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- B. Al Ingeniero civil **Gregorio Abril Hernandez**, con matrícula profesional **68202-30381**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- C. Al Arquitecto **Rafael Ernesto Acevedo Serrano**, con matrícula profesional **68700-14871** como responsable legalmente de la obra.

ARTÍCULO 6°. 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 7°. Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 8°. Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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



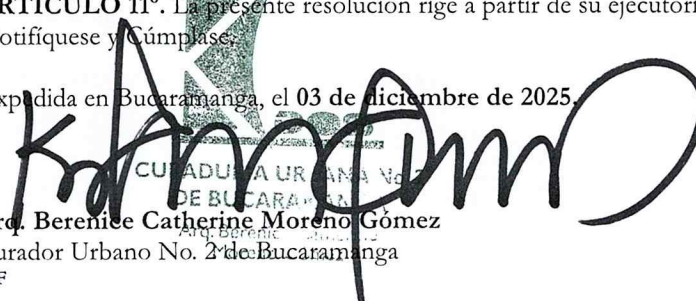
CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

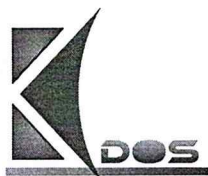
RESOLUCIÓN N° 25-0539 del 03 de diciembre de 2025

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.

Expdida en Bucaramanga, el 03 de diciembre de 2025.


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



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

CERTIFICACIÓN EJECUTORIA

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

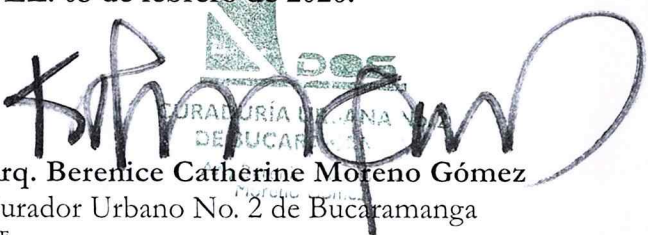
La resolución No. 25-0539 del 03 de diciembre de 2025 por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN** para destinación a uso de **Vivienda**, bajo radicado N° 68001-2-25-0070 en el predio localizado en la **Carrera 38 #46-46** en el barrio **Cabecera del Llano** del Municipio de Bucaramanga, identificado con los números catastrales **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0000** (matriz), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0005** (Apartamento 101), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0038** (Apartamento 201), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0039** (Apartamento 301), **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0041** (Apartamento 302) y **NPN 68001-01-02-00-00-0294-0901-9-00-00-0040** (Apartamento 401) y folios de matrícula inmobiliaria N° **300-34164** (Apartamento 101), **300-34165** (Apartamento 201), **300-34166** (Apartamento 301), **300-150686** (Apartamento 302) y **300-34167** (Apartamento 401) de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente al señor **Dario Alfonso Castillo Mantilla** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.206.763** actuando en calidad de representante legal del **EDIFICIO HEDDA PROPIEDAD HORIZONTAL** con NIT° **901.872.338** según certificado de existencia y representación legal N° 192 emitido por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga INVISBU como propietarios.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **03 de febrero de 2026**, 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: 03 de febrero de 2026.

HASTA: 03 de febrero de 2028.


Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga

MF

