



## 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 sísmico 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. 25-0417 del 11 de septiembre de 2025, y una vez ejecutoriada el acto administrativo que concede la licencia, expide:

### ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN N° 68001-2-25-0121

Fecha de Radicación: 14/04/2025

#### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	GLADYS CASTELLANOS PEÑA, LEONOR CASTELLANOS PEÑA, LUIS EDUARDO CASTELLANOS PEÑA y SAUL CASTELLANOS PEÑA
NÚMERO PREDIAL:	NPN 68001-01-05-00-00-0135-0010-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-44279
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	CARRERA 11OCC #30-08
BARRIO:	SANTANDER
ÁREA DEL PREDIO:	120.00 m <sup>2</sup>

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	149.04 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	258.27 m <sup>2</sup>
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Tres (3) Pisos y terraza		
NORMA URBANÍSTICA:	24-0265NU expedida el 23/12/2024		
ZONA NORMATIVA:	9	SECTOR:	5
AREA DE ACTIVIDAD:	R-4 Residencial con actividad económica	SUBSECTOR:	5A
USO PREDIAL:	Vivienda	ESTRATO:	3
TRATAMIENTO:	TRA-2 Renovación Reactivación 2		
I.O.: Existente	I.C.: 2.05	VIS:	No VIS
UNIDADES PRIVADAS:	Cuatro (4) Unidades de Viviendas	BIC:	No BIC
PARQUEADEROS:	Se aprueba bajo los lineamientos del Art. 471 del Acuerdo 011 del 2014.		

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Acto de reconocimiento y licencia de construcción en modalidad modificación/ampliación para uso de VIVIENDA, de un inmueble existente con un área del lote: 120.00m<sup>2</sup> (dado por la multiplicación de los linderos consignados en el certificado de libertad y tradición) desarrollándose de la siguiente manera: Un reconocimiento de Dos (2) Pisos, donde existe Tres (3) Unidades de Viviendas Existentes, con un área total reconocida de 200.92m<sup>2</sup>, acompañada de una licencia de construcción en modalidad modificación/ampliación. Presenta un área intervenida modificada de 56.94m<sup>2</sup> y un área ampliada de 92.10m<sup>2</sup>, para un área total intervenida de 149.04m<sup>2</sup>, desarrollándose Tres (3) pisos y terraza libre no construible se genera Una (1) Unidad Nueva de Vivienda. Finalmente, el proyecto queda aprobado de la siguiente manera: área del lote: área del lote: 120.00m<sup>2</sup> (dado por la multiplicación de los linderos consignados en el certificado de libertad y tradición), se aprueba un total de Cuatro (4) Unidades de Viviendas. Área total reconocida de 200.92m<sup>2</sup>, área intervenida modificada de 56.94m<sup>2</sup> y un área ampliada de 92.10m<sup>2</sup>, para un área total intervenida de 149.04m<sup>2</sup> para un área final construida de 258.27m<sup>2</sup>. La edificación reconocida deberá ajustarse a la normatividad urbanística vigente. Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría remitirá a la subsecretaría de planeación el Acto de reconocimiento radicado con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada el día 05 de mayo del 2025 con No. 1-WEB-202505-00106159 a la secretaría de planeación municipal el cual se obtuvo respuesta el 15 de mayo del 2025 con No. consecutivo 2-GDT-202505-00036755. Cumple con índice de ocupación Existente e índice de construcción normativo de 2.05. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 24-0265NU expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en el que se indica que debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. ANEXOS: Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Reconocimiento de edificación de 2 pisos con uso residencial actualmente tiene sistema estructural de muros de mampostería. Se presenta proyecto de modificación y ampliación a 3 pisos por lo cual se debe implementar un sistema estructural adecuado. Se plantea construcción de estructura en sistema de pórticos de concreto reforzado que cumple con características de disipación de energía DES de acuerdo con la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se proyecta cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso y terraza en concreto aligerado y cubierta inclinada con tejas livianas apoyadas en estructura metálica. Se plantean modificaciones para cumplir con el aislamiento posterior, se modifican elementos no estructurales en el primer piso. Se presentan planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción. Presenta planos de localización georreferenciado con las siguientes coordenadas de magnas sirgas: Falso Este: 4984314.577 Falso Norte: 2344107.482. Las obras de adecuación a las normas vigentes o de reforzamiento estructural de la edificación, no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delineación y las expensas correspondientes.

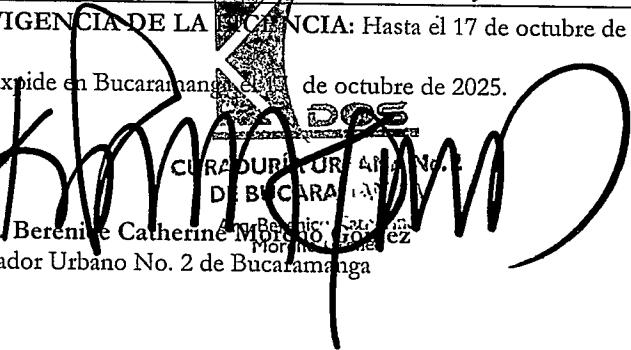
Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 25-0417, expedida el 11 de septiembre de 2025 que declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Diego Fernando Butron Mantilla	Matrícula	A30592012-1098660047
INGENIERO CALCULISTA:	Mabel Liliana Jaime Sierra	Matrícula	68202-74322
RESPONSABLE OBRA:	Diego Fernando Butron Mantilla	Matrícula	A30592012-1098660047
GEOTECNISTA:	Diana María Ortega Duarte	Matrícula	68202-283925
ING ELEMENTOS NO ESTRUC:	Mabel Liliana Jaime Sierra	Matrícula	68202-74322

#### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 17 de octubre de 2027

Se expide en Bucaramanga el 11 de octubre de 2025.

  
CURADURIA URBANA No. 2  
DE BUCARAMANGA

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

## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. De acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
2. El titular del reconocimiento 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 2.2.6.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
3. 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 y 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.
4. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.
5. El titular del reconocimiento 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. 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. 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. Cuando fuere necesario intervenir o reforzar la estructura a los niveles adecuados de sismo resistencia de acuerdo con la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismoresistente-NSR-10, el acto de reconocimiento otorgará un plazo de veinticuatro (24) meses, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.
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.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
- 1.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0417 del 11 de septiembre de 2025

Por la cual se concede un ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DEL CONSTRUCCION EN MODALIDAD MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN:

Radicado: 68001-2-25-0121

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

### CONSIDERANDO:

- Que Diego Fernando Butron Mantilla con cédula(s) de ciudadanía N° 1.098.660.047 en calidad De Apoderado de GLADYS CASTELLANOS PEÑA con cédula(s) de ciudadanía N°63.311.652, LEONOR CASTELLANOS PEÑA con cédula(s) de ciudadanía N° ., 63.481.909 , LUIS EDUARDO CASTELLANOS PEÑA con cédula(s) de ciudadanía N° 19.393.500 y SAUL CASTELLANOS PEÑA con cédula(s) de ciudadanía N° 91.211.455 en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la Carrera 11 Occ #30-08 barrio Santander del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN 68001-01-05-00-00-0135-0010-0-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-44279 de la Oficina de Instrumenes Públicos de Bucaramanga, con un área de 120.00 m<sup>2</sup> (linderos consignados en el certificado de libertad y tradición), ha(n) solicitado un Acto De Reconocimiento y Licencia de Construcción en Modalidad Modificación-Ampliación, para destinación Vivienda.
- Que la solicitud a que se refiere el numeral anterior, ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por el artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015 y 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, dándosele el trámite previsto en las normas que regulan el reconocimiento de la existencia de edificaciones.
- Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
- Que el proyecto fue radicado el 14 de abril del 2025 y el día 21 de abril del 2025 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la Carrera 11 Occ #30-08
- Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó el día 28 de abril del 2025 a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
- 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, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma el día 15 de abril del 2025.
- Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría remitió a la subsecretaría de planeación el Acto de reconocimiento radicado con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada el día 05 de mayo del 2025 con No. 1-WEB-202505-00106159 a la secretaría de planeación municipal el cual se obtuvo respuesta el 15 de mayo del 2025 con No. consecutivo 2-GDT-202505-00036755.
- Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017, el cual fue objeto de acta de observaciones el día 27 de junio del 2025 con un término de 30 días hábiles y vigente hasta el día 12 de agosto del 2025 por parte del propietario o responsable del trámite.
- Que, una vez revisado las observaciones realizadas en dicha acta, el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y solicitado prorroga de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, estructural, urbanístico y arquitectónico por el equipo Técnico de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.4. del Decreto 1077 de 2015, y fue presentada la solicitud con CR25-8740 el día 11 de agosto del 2025 con vigencia hasta el 02 de septiembre del 2025, dando respuesta con CE25-8889 el día 13 de agosto del 2025.
- Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día 27 de agosto del 2025 los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día 07 de octubre del 2025 , y allegan los pagos el día 05 de septiembre del 2025.
- Frente a lo estipulado en el No. consecutivo 2-GDT-202505-00036755 del 15 de mayo del 2025, frente a la restitución de espacio público, se debe por el titular dar cumplimiento a ello conforme al Manual de Diseño para el Espacio Público, y de ser necesario en los términos del Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.12, obtener la respectiva Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público,



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCION N° 25-0417 del 11 de septiembre de 2025

a fin de adecuar el espacio público, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, ello teniendo en cuenta que es el ente competente de autorizar la ejecución de dichas obras.

12.

Al respecto señala el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014:

“...Artículo 471º. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. Además de las condiciones señaladas en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, en el proceso de reconocimiento de edificaciones en el municipio de Bucaramanga se observará lo siguiente:

1. El Curador Urbano debe comunicar, dentro de los cinco días hábiles siguientes al recibo de la solicitud de reconocimiento, adjuntando copia de todos los documentos exigidos en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a la Subsecretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, la cual procederá a:

a. Hacerse parte dentro del trámite, lo cual implica que se debe notificar de todas las actuaciones que se expidan.

b. Constatar que el levantamiento arquitectónico de la construcción presentado al Curador coincide con lo construido en el sitio, para lo cual practicará visita de verificación al predio objeto de reconocimiento.

c. Verificar que la construcción a reconocer no ocupe total o parcialmente el espacio público que incluye los bienes de uso público, así como los antejardines y los componentes de los perfiles viales que se adopten en este Plan de Ordenamiento Territorial.

d. Verificar que no se hayan desarrollado construcciones en el aislamiento posterior del predio, que para estos efectos será de tres metros (3 m) en construcciones hasta de tres (3) pisos y de cinco metros (5 m) en construcciones que superen dicha altura.

e. Verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el decreto 1469 de 2010 o la normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

2. En caso de que la solicitud presente incumplimiento de algunos de los aspectos referenciados anteriormente, los mismos se pondrán en conocimiento del Curador Urbano que adelante la actuación para que lo tenga en cuenta al momento de decidir la solicitud de reconocimiento de la edificación.

3. Cuando se presente conjuntamente solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción salvo la modalidad de modificación, el acto de reconocimiento se podrá otorgar si cumple con las condiciones para el reconocimiento, y la licencia de construcción debe cumplir integralmente con las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud. En todo caso, en los planos y cuadros de áreas del proyecto se deberá indicar con toda precisión las áreas que corresponden al reconocimiento y a la licencia de construcción, y en caso de tramitarse modificación sobre el reconocimiento deberá incluirse como parte del acto administrativo un plano que señale con claridad el estado del inmueble reconocido y otro que identifique las modificaciones que se realizarán al mismo. (Subrayas y negrillas fuera del texto original).

4. En caso de que la Subsecretaría de Planeación decida interponer recurso de apelación contra el acto de reconocimiento y/o la licencia de construcción, los mismos serán tramitados y resueltos por el Secretario de Planeación quien los resolverá sin que haya participación de la Subsecretaría de Planeación.

5. Cuando con el acto de reconocimiento se tramite licencia de construcción en las modalidades de ampliación o adecuación el área ampliada y/o adecuada debe cumplir con todas las normas urbanísticas vigentes. En todo caso no es procedente el trámite de reconocimiento y de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Para esta última modalidad de licencia (obra nueva) se debe aplicar la totalidad de las normas urbanísticas vigentes...”

Ahora, si bien, el artículo 32 del Acuerdo 065 de 2006, en su numeral 2 establece que la Curaduría Urbana exigirá los cupos de parqueaderos necesarios para cada establecimiento, de acuerdo con los cuadros de la cuota mínima de parqueos para zonas de comercio - servicios, dotacionales e industriales establecidas en Plan de Ordenamiento Territorial, la respectiva Ficha Normativa y/o Plan Zonal de Estacionamientos y Parqueaderos, y /o plan parcial, o instrumentos complementarios establecidos por el POT; bajo esta premisa normativa, es en el POT donde se define al cuota mínima de parqueaderos; luego en los procedimientos para la compensación de parqueaderos en actos de reconocimiento con o sin licencia de modificación, no se encuentra definido por el Municipio de Bucaramanga, que se deba exigir por parte de los Curadores, a excepción del acto de reconocimiento con licencia de ampliación y/o



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCION N° 25-0417 del 11 de septiembre de 2025

adecuación, compensación de cupos de parqueadero. Por consiguiente, no es posible por parte nuestra al no ser exigido dicho requisito en el POT, componente normativo en el cual los Municipios pueden regular las normas urbanísticas, con las además del uso del suelo deben cumplir los actos de reconocimiento para ser expedidos, realizar un procedimiento no previsto en el trámite de Reconocimientos de Edificaciones con o sin licencia de construcción en la modalidad de modificación, como es el requerir compensación de parqueaderos.

No obstante, lo anterior, en los actos de reconocimiento con licencia de ampliación y adecuación, si es un requisito el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, entre ellas, lo concerniente a la exigencia de cupos de parqueadero asociados al uso de suelo, debiendo los titulares de los trámites dar cumplimiento a ello.

13. 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.
14. Que el titular del reconocimiento 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.
15. 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.
16. Que se presentó un peritaje técnico siguiendo los lineamientos previstos en la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, por parte de un Ingeniero Civil, para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015.
17. 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 el equipo Técnico y Jurídico 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.
18. Que el proyecto de reconocimiento de edificación debe contemplar en su diseño las normas vigentes 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 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
19. Que el titular del reconocimiento de edificación debe tener en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
  - Reconocimiento de edificación de 2 pisos con uso residencial actualmente tiene sistema estructural de muros de mampostería. Se presenta proyecto de modificación y ampliación a 3 pisos por lo cual se debe implementar un sistema estructural adecuado. Se plantea construcción de estructura en sistema de porticos de concreto reforzado que cumple con características de disipación de energía DES de acuerdo a la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se proyecta cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso y terraza en concreto aligerado y cubierta inclinada con tejas livianas apoyadas en estructura metálica. Se plantean modificaciones para cumplir con el aislamiento posterior, se modifican elementos no estructurales en el primer piso. Se presentan planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción.
  - 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.



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

RESOLUCION N° 25-0417 del 11 de septiembre de 2025

- 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.
20. 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 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

### R E S U E L V E:

**ARTÍCULO 1º.** Declarar un **Acto De Reconocimiento y Licencia de Construcción en Modalidad Modificación-Ampliación**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **CARRERA 11OCC #30-08** barrio **SANTANDER**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **NPN 68001-01-05-00-00135-0010-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-44279** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **GLADYS CASTELLANOS PEÑA, LEONOR CASTELLANOS PEÑA, LUIS EDUARDO CASTELLANOS PEÑA y SAUL CASTELLANOS PEÑA** 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 y demás documentos técnicos, adecuando la edificación a las normas vigentes y/o efectuando el reforzamiento estructural de la edificación.

**PARÁGRAFO 1º.** La edificación reconocida en la presente resolución consta de: Acto de reconocimiento y licencia de construcción en modalidad modificación/ampliación para uso de VIVIENDA, de un inmueble existente con un área del lote: 120.00m<sup>2</sup>(dado por la multiplicación de los linderos consignados en el certificado de libertad y tradición) desarrollándose de la siguiente manera: Un reconocimiento de Dos (2) Pisos, donde existe Tres (3) Unidades de Viviendas Existentes. con un área total reconocida de 200.92m<sup>2</sup>, acompañada de una licencia de construcción en modalidad modificación/ampliación. Presenta un área intervenida modificada de 56.94m<sup>2</sup> y un área ampliada de 92.10m<sup>2</sup>, para un área total intervenida de 149.04m<sup>2</sup>, desarrollándose Tres (3) pisos y terraza libre no construible se genera Una (1) Unidad Nueva de Vivienda. Finalmente, el proyecto queda aprobado de la siguiente manera: área del lote: área del lote: 120.00m<sup>2</sup>(dado por la multiplicación de los linderos consignados en el certificado de libertad y tradición), se aprueba un total de Cuatro (4) Unidades de Viviendas. Área total reconocida de 200.92m<sup>2</sup>, área intervenida modificada de 56.94m<sup>2</sup> y un área ampliada de 92.10m<sup>2</sup>, para un área total intervenida de 149.04m<sup>2</sup> para un área final construida de 258.27m<sup>2</sup>. La edificación reconocida deberá ajustarse a la normatividad urbanística vigente, Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría remitió a la subsecretaría de planeación el Acto de reconocimiento radicado con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada el día 05 de mayo del 2025 con No. 1-WEB-202505-00106159 a la secretaría de planeación municipal el cual se obtuvo respuesta el 15 de mayo del 2025 con No. consecutivo 2-GDT-202505-00036755. Cumple con índice de ocupación Existente e índice de construcción normativo de 2.05. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 24-0265NU expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en el que se indica que debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. **ANEXOS:** Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Reconocimiento de edificación de 2 pisos con uso residencial actualmente tiene sistema estructural de muros de mampostería. Se presenta proyecto de modificación y ampliación a 3 pisos por lo cual se debe implementar un sistema estructural adecuado. Se plantea construcción de estructura en sistema de pórticos de concreto reforzado que cumple con características de disipación de energía DES de acuerdo con la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se proyecta cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso y terraza en concreto aligerado y cubierta inclinada con tejas livianas apoyadas en estructura metálica. Se plantean modificaciones para cumplir con el aislamiento posterior, se modifican elementos no estructurales en el primer piso. Se presentan planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción. **Presenta planos de localización georreferenciado con las siguientes coordenadas de magnas sirgas: Falso Este: 4984314.577 Falso Norte: 2344107.482.** Las obras de adecuación a las normas vigentes o de reforzamiento estructural de la edificación, no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delineación y las expensas correspondientes.

**PARÁGRAFO 2º.** La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción. El titular del acto de reconocimiento debe cumplir con las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y estructurales adquiridas con el presente documento y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCION N° 25-0417 del 11 de septiembre de 2025

**ARTÍCULO 3º.** Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y el peritaje de reconocimiento estructural, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

**ARTÍCULO 4º.** El titular del reconocimiento 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. 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 5º.** Que el titular del reconocimiento, 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. La valla o aviso deberá indicar al menos:

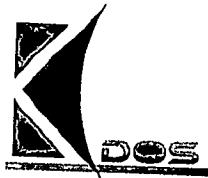
- a. La clase y número de identificación del reconocimiento, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular del reconocimiento.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia del reconocimiento.
- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente 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 6º.** 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:

- a. Al Arquitecto Diego Fernando Butron Mantilla, con matrícula profesional A30592012-1098660047, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Mabel Liliana Jaime Sierra, con matrícula profesional 68202-74322, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Arquitecto Diego Fernando Butron Mantilla, con matrícula profesional A30592012-1098660047, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero civil Mabel Liliana Jaime Sierra, con matrícula profesional 68202-74322, como responsable legalmente de los diseños de los elementos NO estructurales y de información contenidas en ellos.
- e. Al Ingeniero civil Diana Maria Ortega Duarte, con matrícula profesional 68202-283925, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

**ARTÍCULO 7º.** Cuando fuere necesario intervenir o reforzar la estructura a los niveles adecuados de sismo resistente de acuerdo con la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismoresistente-NSR-10, el acto de



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

**RESOLUCION N° 25-0417 del 11 de septiembre de 2025**

reconocimiento otorgará un plazo de veinticuatro (24) meses, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 8º.** Notificar personalmente al solicitante, 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.

**ARTÍCULO 9º.** 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 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, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal, 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 11 de septiembre de 2025

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano N°. 2 de Bucaramanga  
RG

**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. 25-0417 del 11 de septiembre de 2025, por la cual se concede un **ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN MODALIDAD DE MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN**, según radicación N° 68001-2-25-0121, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 11OCC #30-08 Barrio SANTANDER** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **NPN 68001-01-05-00-00-0135-0010-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria **300-44279** de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **DIEGO FERNANDO BUTRON MANTILLA** en calidad de Apoderado.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **17 de octubre 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**

Cuando fuere necesario intervenir o reforzar la estructura a los niveles adecuados de sismo resistencia de acuerdo con la NSR-10

**DEL: 17 de octubre de 2025**

**HASTA: 17 de octubre de 2027**

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

On this visit