



# 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. 26-0051 del 02 de febrero de 2026, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

## ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL N° 68001-2-25-0140

Fecha de radicación: 29/04/2025

### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

PROPIETARIO: Jose Maria Romero Rolon  
NÚMERO PREDIAL: NPN 68001-01-05-00-00-0328-0018-0-00-00-0000  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-31260  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 55 #7W-30  
BARRIO: Mutis  
ÁREA DEL PREDIO: 112,00 m<sup>2</sup>

### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO:

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 311,23 m<sup>2</sup>      **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 211,81 m<sup>2</sup>**  
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Tres (3) pisos de altura  
INFORME TÉCNICO: 2-GDT-202508-00073504 del 21 de agosto de 2025 emitido por Secretaría de Planeación.  
NORMA URBANA: 25-0325NU emitida el 03/12/2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga.  
ZONA NORMATIVA: 7      **SECTOR: 2**      **SUBSECTOR: 2-B**  
ÁREA DE ACTIVIDAD: R-4 Zona residencial con actividad económica  
USO PREDIAL: Vivienda      **ESTRATO: Tres (3)**  
TRATAMIENTO: TRA-2 Renovación Reactivación 2  
I.O.: 0,61      **I.C.: 1,89**      **VIS: No VIS**      **BIC: No BIC**  
UNIDADES PRIVADAS: Tres (3) unidades de vivienda - dos (2) unidades existentes y una (1) nueva proyectada.  
PARQUEADEROS: Se tiene en cuenta lo establecido en el Artículo 471° del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga).

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL para uso de vivienda, en un predio que tiene un área de 112,00 m<sup>2</sup> según certificado de plano predial catastral N° 27110 emitido el 19/09/2025 por el Área Metropolitana de Bucaramanga "AMB". Se reconoce inicialmente una edificación de dos (2) pisos de altura en donde se desarrolla un (1) local comercial y dos (2) unidades de vivienda, con un área total construida reconocida de 125,37 m<sup>2</sup>. Se adiciona la licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, para dar cumplimiento a la normatividad actual vigente y a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por Secretaría de Planeación, así como para fines de diseño, en donde se genera la modificación de espacios internos según criterios de diseño, se genera demolición parcial para el cumplimiento al aislamiento posterior normativo, se libera la ocupación sobre el espacio público, se adecúa el local comercial existente para ampliar el área de vivienda sobre este espacio, se amplía según edificabilidad permitida con la finalidad de aumentar la cantidad de unidades de vivienda con respecto de las existentes y se refuerza la estructura existente. Área total modificada de 54,33 m<sup>2</sup>. Área total ampliada de 120,04 m<sup>2</sup>. Área total reforzada de 125,37 m<sup>2</sup>. Área total demolida de 11,49 m<sup>2</sup>. Área total intervenida de 311,23 m<sup>2</sup>. Finalmente, se aprueba el proyecto con las siguientes características: Edificación de tres (3) pisos de altura en donde se ubican tres (3) unidades de vivienda - dos (2) unidades existentes y una (1) nueva proyectada - con un área total construida de 211,81 m<sup>2</sup> después de la intervención. Las unidades aprobadas se denominan "APARTAMENTO 101, APARTAMENTO 201 y APARTAMENTO 301". Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 2015, esta Curaduría remitió el día 11 de julio de 2025 mediante radicado 1-WEB-202507-00142994 a la Subsecretaría de Planeación el Acto de Reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la Secretaría de Planeación Municipal, de la cual se recibe respuesta el día 29 de agosto de 2025 mediante el informe técnico 2-GDT-202508-00073504 del 21 de agosto de 2025. Se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga). Cuenta con concepto de norma urbana N° 25-0325NU emitida el 03/12/2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes coeficientes: Índice de ocupación (I.O): 0,61 – Índice de construcción (I.C): 1,89. 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. Consideraciones estructurales: Reconocimiento de edificación de dos (2) pisos de uso mixto residencial y comercial. Se presenta ampliación a tres (3) pisos por lo que se plantea la construcción de sistema estructural nuevo en pórticos de concreto reforzado con capacidad de disipación de energía DES que cumple para la zona de amenaza sísmica alta. Se plantea cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso en concreto aligerado y cubierta en teja liviana apoyada sobre estructura metálica. No requiere revisión independiente de acuerdo a la ley 1796 de 2016. Se presentan elementos no estructurales, estudio de suelo, memorias de cálculo y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. 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: 2342621.21; Este: 4985295.15.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la Resolución N° 26-0051 del 02 de febrero de 2026 con la cual se concede un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

### 3. RESPONSABLES TÉCNICOS:

ARQUITECTO:	Diego Fernando Prieto Orostegui	Matrícula	A68222007-13723074
INGENIERO CALCULISTA:	Oscar Manuel Padilla Garcia	Matrícula	68202-119462
DIRECTOR DE OBRA:	Diego Fernando Prieto Orostegui	Matrícula	A68222007-13723074
DIS. ELEMENTOS NO EST.:	Oscar Manuel Padilla Garcia	Matrícula	68202-119462
GEOTECNISTA:	Diana Maria Ortega Duarte	Matrícula	68202-283925

### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 09 de marzo de 2028.

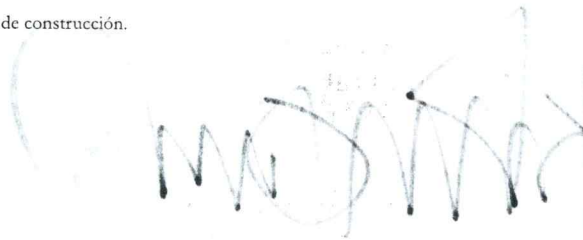
Se expide en Bucaramanga el 09 de marzo de 2026.

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

Calle 36 # 23-69 Bucaramanga Tel: (7) 6352808 - 6352809  
www.curaduria2bucaramanga.com Email: contacto@curaduria2bucaramanga.co  
Página 1 de 2

## 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 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. 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, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
7. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
8. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
9. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. Estos 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° 26-0051 del 02 de febrero de 2026

Por la cual se declara un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**

Radicado: 68001-2-25-0140

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 **Jose Maria Romero Rolon** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.470.071** actuando en calidad de propietario del predio localizado en la **Calle 55 #7W-30** en el barrio **Mutis** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-05-00-00-0328-0018-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-31260** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con un área de **112,00 m<sup>2</sup>** según certificado de plano predial catastral N° 27110 emitido el 19/09/2025 por el Área Metropolitana de Bucaramanga "AMB", quien ha solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, para destinación al uso de **Vivienda**.
2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por los artículos 2.2.6.4.2.2 y 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, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. 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.
4. Que el proyecto **fue radicado** el día **29 de abril de 2025** y el día **12 de junio de 2025** se radicó en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Calle 55 #7W-30** en el barrio **Mutis**.
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, 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 **06 de junio de 2025**.
6. 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 **09 de julio de 2025** y el día **09 de diciembre de 2025**, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales **ninguno de ellos se hizo parte**.
7. Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría remitió el día **11 de julio de 2025** mediante radicado **1-WEB-202507-00142994** a la Subsecretaría de Planeación el Acto de Reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la Secretaría de Planeación Municipal, de la cual se recibe respuesta el día **29 de agosto de 2025** mediante el informe técnico **2-GDT-202508-00073504** del **21 de agosto de 2025**.
8. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 26-0051 del 02 de febrero de 2026

9. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causen 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.
10. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de esta en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.
11. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó **acta de observaciones y correcciones** el día **01 de septiembre de 2025**, con un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **14 de octubre de 2025**.
12. Que el día **14 de octubre de 2025** solicitaron **prórroga del acta de observaciones** mediante radicado interno N° **CR25-11427**, al cual se dio respuesta positiva mediante oficio con radicado interno N° **CE25-11614** del día **16 de octubre de 2025**, otorgando un término adicional de quince (15) días hábiles hasta el día **05 de noviembre de 2025**.
13. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1. del Decreto 1077 de 2015, se requiere prorrogar por una sola vez hasta la mitad del término, esto es 22.5 días hábiles, a fin terminar el estudio del proyecto.
14. 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.
15. Que, una vez aprobado el proyecto, se emite **viabilidad** el día **09 de diciembre de 2025** y se notifica el día **15 de diciembre de 2025**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **29 de enero de 2026**, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día **27 de enero de 2026**.
16. Que el proyecto presentado 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.
17. 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:** Reconocimiento de edificación de dos (2) pisos de uso mixto residencial y comercial. Se presenta ampliación a tres (3) pisos por lo que se plantea la construcción de sistema estructural nuevo en pórticos de concreto reforzado con capacidad de disipación de energía DES que cumple para la zona de amenaza sísmica alta. Se plantea cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso en concreto aligerado y cubierta en teja liviana apoyada sobre estructura metálica. No requiere revisión independiente de acuerdo a la ley 1796 de 2016. Se presentan elementos no estructurales, estudio de suelo, memorias de cálculo y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto.
  - **ANTECEDENTES:**
    - Certificado de plano predial catastral N° 27110 del 19/09/2025 emitido por el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB).
    - Concepto de norma urbana N° 25-0325NU emitida el 03/12/2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez.
    - Informe técnico N° 2-GDT-202508-00073504 de día 21/08/2025 emitido por Secretaría de Planeación.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 26-0051 del 02 de febrero de 2026

- 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.
18. 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.
19. Frente a lo estipulado en el **2-GDT-202508-00073504 del 21 de agosto de 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, 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.
20. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos y edificabilidad del predio establecidos en el **2-GDT-202508-00073504 del 21 de agosto de 2025**, indicamos que se procede a dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471, respecto al procedimiento de solicitudes de acto de reconocimiento, ello teniendo en cuenta que a través de dicho artículo se reguló las normas urbanísticas con las cuales deben cumplir los reconocimientos además de lo definido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.4.1.1 Decreto 1077 de 2015; no siendo procedente por parte de los Curadores actuar de otra forma no determinada en las normas previstas para ello.

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1º.** Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** para destinación al uso de **Vivienda** en el predio localizado en la **Calle 55 #7W-30** en el barrio **Mutis** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-05-00-00-0328-0018-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-31260** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Jose Maria Romero Rolon** en calidad de propietario, 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 la presente resolución se describen así: Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL para uso de vivienda, en un predio que tiene un área de 112,00 m<sup>2</sup> según certificado de plano predial catastral N° 27110 emitido el 19/09/2025 por el Área Metropolitana de Bucaramanga "AMB". Se reconoce inicialmente una edificación de dos (2) pisos de altura en donde se desarrolla un (1) local comercial y dos (2) unidades de vivienda, con un área total construida reconocida de 125,37 m<sup>2</sup>. Se adiciona la licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, para dar cumplimiento a la normatividad actual vigente y a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por Secretaría de Planeación, así como para fines de diseño, en donde se genera la modificación de espacios internos según criterios de diseño, se genera demolición parcial para el cumplimiento al aislamiento posterior normativo, se libera la ocupación sobre el espacio público, se adecúa el local comercial existente para ampliar el área de vivienda sobre este espacio, se amplía según edificabilidad permitida con la finalidad de aumentar la cantidad de unidades de vivienda con respecto de las existentes y se refuerza la estructura existente. Área total modificada de 54,33 m<sup>2</sup>. Área total ampliada de 120,04 m<sup>2</sup>. Área total reforzada de 125,37 m<sup>2</sup>. Área total demolida de 11,49 m<sup>2</sup>. Área total intervenida de 311,23 m<sup>2</sup>. Finalmente, se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de tres (3) pisos de altura en donde se ubican tres**



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 26-0051 del 02 de febrero de 2026

**(3) unidades de vivienda - dos (2) unidades existentes y una (1) nueva proyectada - con un área total construida de 211,81 m<sup>2</sup> después de la intervención.** Las unidades aprobadas se denominan "APARTAMENTO 101, APARTAMENTO 201 y APARTAMENTO 301". Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 2015, esta Curaduría remitió el día 11 de julio de 2025 mediante radicado 1-WEB-202507-00142994 a la Subsecretaría de Planeación el Acto de Reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la Secretaría de Planeación Municipal, de la cual se recibe respuesta el día 29 de agosto de 2025 mediante el informe técnico **2-GDT-202508-00073504 del 21 de agosto de 2025.** Se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga). Cuenta con concepto de norma urbana N° 25-0325NU emitida el 03/12/2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes coeficientes: Índice de ocupación (I.O): 0,61 – Índice de construcción (I.C): 1,89. 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. **Consideraciones estructurales:** Reconocimiento de edificación de dos (2) pisos de uso mixto residencial y comercial. Se presenta ampliación a tres (3) pisos por lo que se plantea la construcción de sistema estructural nuevo en pórticos de concreto reforzado con capacidad de disipación de energía DES que cumple para la zona de amenaza sísmica alta. Se plantea cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso en concreto aligerado y cubierta en teja liviana apoyada sobre estructura metálica. No requiere revisión independiente de acuerdo a la ley 1796 de 2016. Se presentan elementos no estructurales, estudio de suelo, memorias de cálculo y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. 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: 2342621.21; Este: 4985295.15. **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:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. 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.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- 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.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCIÓN N° 26-0051 del 02 de febrero de 2026

- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- 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 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:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. 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 **Diego Fernando Prieto Orostegui** con matrícula profesional **A68222007-13723074**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- B. Al Ingeniero civil **Oscar Manuel Padilla Garcia** con matrícula profesional **68202-119462**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenida en ellos.
- C. Al Arquitecto **Diego Fernando Prieto Orostegui** con matrícula profesional **A68222007-13723074**, como responsable legalmente de la obra.
- D. A la Ingeniera civil **Diana Maria Ortega Duarte**, con matrícula profesional **68202-283925**, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- E. Al Ingeniero civil **Oscar Manuel Padilla Garcia** con matrícula profesional **68202-119462**, como responsable legalmente del diseño de los elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.

**ARTÍCULO 6°.** La licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable., de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

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

**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 pudiese hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se



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

**RESOLUCIÓN N° 26-0051 del 02 de febrero de 2026**

notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

**ARTÍCULO 10°.** Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 11°.-** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el **02 de febrero de 2026.**

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. 26-0051 del 02 de febrero de 2026 por la cual se concede un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, para destinación al uso de **Vivienda**, bajo radicado N° 68001-2-25-0140 en el predio localizado en la **Calle 55 #7W-30** en el barrio **Mutis** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-05-00-00-0328-0018-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-31260** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente al señor **Jose Maria Romero Rolon** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.470.071** actuando en calidad de propietario.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **09 de marzo 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: 09 de marzo de 2026.

HASTA: 09 de marzo de 2028.

  
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
CURADURIA URBANA No. 2  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga  
DE BUCARAMANGA  
MF  
Arq. Berenice Catherine  
Moreno Gómez

Handwritten signature or name in blue ink, possibly reading "C. M. ...".