



**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. 25-0422 del 15 de septiembre de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: DEMOLICION TOTAL y OBRA NUEVA No. 68001-2-25-0221**

Fecha de Radicación: 24/06/2025

**1. INFORMACIÓN DEL PREDIO**

PROPIETARIO(s): BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA  
NÚMERO PREDIAL: NPN 68001-01-02-00-00-0140-0025-0-00-00-0000  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-40111  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 52 # 31-89  
BARRIO: CAMPESTRE  
ÁREA DEL PREDIO: 300.00m<sup>2</sup>

**2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO**

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 496.56 m<sup>2</sup>      ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 496.56 m<sup>2</sup>  
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Tres (3) pisos  
NORMA URBANÍSTICA: 25-0134NU del 16/06/2025 CUR2 BGA  
ZONA NORMATIVA:3      SECTOR: 1      SUBSECTOR: 1-F  
ÁREA DE ACTIVIDAD: (C-1) Zona comercial y de servicios empresariales  
USO PREDIAL: Comercio y/o Servicios      ESTRATO: 6  
TRATAMIENTO: TRA-2 Renovación Reactivación  
I.O.:0.53      I.C.:1.66      VIS: No VIS      BIC: No BIC  
UNIDADES PRIVADAS: Una (1) unidad de comercio/servicios Código de uso Pot No.1 a escala Local, y código de uso Pot No.3 y 20 a escala Zonal  
PARQUEADEROS: Dos (2) cupos de parqueadero vehiculo comercio, Un (1) cupo de motocicleta, Un (1) cupo de Bicicleta

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

Licencia de Construcción en modalidad de DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA, para uso de Comercio y/o Servicios, en un lote con área de 300.00m<sup>2</sup> según certificado de tradición y libertad. Se aprueba una edificación de Tres (3) Pisos de altura, para Una (1) unidad de comercio y/o servicios según código de uso Pot No.1 a escala Local, No.3 y 20 a escala Zonal, con un total de área construida de 496.56m<sup>2</sup>, cuenta con Dos (2) cupos de parqueadero vehiculares de comercio, Un (1) cupo de motocicleta, Un (1) cupo de Bicicleta, se aplica la Norma Urbana No.25-0134NU de fecha 16 de junio de 2025 quedando el proyecto con los siguientes índices: Ocupación de 0.53 y Construcción 1.66, cumple con título J y K de la NSR-10 y normas de Accesibilidad. debe cumplir con manejo de 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: Estructuralmente consiste en Tres (3) niveles, localizada en el municipio de Bucaramanga, Clasificado según la NSR-10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un sistema estructural de porticos de acero resistentes a momentos con capacidad especial de disipación de energía especial DES, la placa de entripiso corresponde a una placa de Steel Deck apoyadas sobre viguetas de acero, la cubierta corresponde a una cubierta liviana, la cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso II, proyecto NO requiere revisión independiente según Ley 1796 de 13 de julio de 2016. Se anexan planos con detalles y especificaciones de materiales utilizados para la construcción. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bueno. La presente actuación no otorga autorización ni licencia de ningún tipo de construcción adicional a la indicada en los 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 apueban, estos no son válidos para la propiedad horizontal (Art.6 ley 675 de 2001). Coordenadas Magna Sirgas: Punto 1: Norte: 1278463.1012 y Este: 1106725.2216.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución No. 25-0422 del 15 de septiembre de 2025 se concede licencia de CONSTRUCCIÓN con modalidad DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

**3. RESPONSABLES TECNICOS**

ARQUITECTO:	Lina Juliana Cadena Soto	Matrícula	A426842024-1098786633
INGENIERO CALCULISTA:	Andres Felipe Suarez Lozano	Matrícula	151037-0539135
RESPONSABLE OBRA:	Fabian Andrés Martínez Muñoz	Matrícula	68202-360251
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA:	Luis Alberto Capacho Silva	Matrícula	68202-74018
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:	Yovanny Salcedo Barreto	Matrícula	68202-130598

**4. VIGENCIA DE LA LICENCIA:** Hasta el 6 de octubre de 2028

Se expide en Bucaramanga el 6 de octubre de 2025.

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga  
CM  
Calle 36 # 23-69 Bucaramanga  
www.curaduria2bucaramanga.com

Tel: (7) 6352808 - 6352809  
Email: [contacto@curaduria2bucaramanga.co](mailto:contacto@curaduria2bucaramanga.co)

### 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 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
3. 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.
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 y 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. 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 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 de DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA, tendrán una vigencia de Treinta y seis (36) 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 deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
7. El titular del reconocimiento y 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 objeto del reconocimiento. 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 del reconocimiento; 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.
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

RESOLUCION N° 25-0422 del 15 de septiembre de 2025

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA

Radicación:68001-2-25-0221

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 YOVANNY SALCEDO BARRETO, identificado con cédula(s) de ciudadanía N°92.543.004, en su calidad de Apoderado del señor ELADIO ALVARADO CAMARGO, identificado con cédula(s) de ciudadanía N°88.158.822, en su calidad representante legal de la empresa MAXCOTAS CENTER S.A.S., identificado con Nit. 901125795-2, en su calidad de apoderado de CARLOS ALBERTO RICO RINCON, identificado con cédula(s) de ciudadanía N°79.861.583, en su calidad de Apoderado Especial de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA, identificado con Nit.860.003.020-1 en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la CALLE 52 # 31-89 barrio CAMPESTRE del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN 68001-01-02-00-00-0140-0025-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-40111 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 300.00m<sup>2</sup>(según certificado de tradición y libertad), ha(n) solicitado una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICION TOTAL y OBRA NUEVA, para destinación Comercio y/o Servicios.
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 el proyecto fue radicado el 24 de Junio de 2025 y el día 06 de agosto de 2025 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la CALLE 52 # 31-89 barrio CAMPESTRE.
4. 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.
5. 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 12 de agosto de 2025, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno se hizo parte
6. Que mediante radicado CR25-8088 de fecha 23 de julio de 2025, se solicita la inclusión de la modalidad Demolición Total, y se da respuesta afirmativa mediante radicado CE25-8450 de fecha 31 de julio de 2025.
7. 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 mediante radicado interno CR25-8671 el día 06 de agosto de 2025.
8. 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.
9. Que, una vez aprobado el proyecto, se emite viabilidad el día 13 de agosto de 2025 mediante radicado interno CE25-8840 y se notifica el día 13 de agosto de 2025, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día 25 de septiembre de 2025, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día 10 de septiembre de 2025.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0422 del 15 de septiembre de 2025

10. 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.
11. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
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: Estructuralmente consiste en una edificación de TRES (3) niveles, localizada en el municipio de Bucaramanga, clasificado según la NSR-10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un sistema estructural de pórticos de acero resistentes a momento con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa de entre piso corresponde a una placa de steel deck apoyada sobre viguetas de acero, la cubierta corresponde a una cubierta liviana, la cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 2, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Se anexan planos con detalles y especificaciones de materiales utilizados para la construcción. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bueno.
  - Norma Urbana No.25-0134NU de fecha 16 de junio de 2025 de la Curaduría Urbana No.2 de Bucaramanga.
  - 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.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0422 del 15 de septiembre de 2025

- 16- Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1º.** Conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA**, para destinación Comercio y/o Servicio, en el predio localizado en la **CALLE 52 # 31-89** barrio **CAMPESTRE**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-02-00-00-0140-0025-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-40111** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

**PARÁGRAFO.** Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: **Licencia de Construcción en modalidad de DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA**, para uso de Comercio y/o servicios, en un lote con un área de **300.00m²** según certificado de tradición y libertad. Se aprueba una edificación de tres (3) Pisos de altura, para Una (1) unidad de Comercio y/o servicios según códigos de uso Pot No.1 a escala Local, No.3 y 20 a escala zonal, con un total de área construida de **496.56m²**, cuenta con Dos (2) cupos de parqueaderos vehiculares de comercio, Un (1) cupo de motocicleta, Un (1) cupo de Bicicleta, se aplica la norma urbana No.25-0134NU de fecha 16 de junio de 2025 quedando el proyecto con los siguientes índices: ocupación de 0.53 y construcción 1.66, cumple con título J y K de la NSR-10 y normas de accesibilidad, 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. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Estructuralmente consiste en una edificación de **TRES (3) niveles**, localizada en el municipio de Bucaramanga, clasificado según la NSR-10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un sistema estructural de pórticos de acero resistentes a momento con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa de entre piso corresponde a una placa de steel deck apoyada sobre viguetas de acero, la cubierta corresponde a una cubierta liviana, la cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 2, el proyecto **NO** requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Se anexan planos con detalles y especificaciones de materiales utilizados para la construcción. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bueno. 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 Magna Sirgas: Punto 1: Norte:1278463.1012 y Este:1106725.2216. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

**ARTÍCULO 3º.** El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como, la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.



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

**RESOLUCION N° 25-0422 del 15 de septiembre de 2025**

- 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 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.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- i. 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.
- j. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- k. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- l. 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:

- 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 Lina Juliana Cadena Soto, con matrícula profesional A426842024-1098786633, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Andres Felipe Suarez Lozano, con matrícula profesional 151037-0539135, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero Civil Fabian Andres Martinez Muñoz, con matrícula profesional 68202-360251, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero civil geotecnista Luis Alberto Capacho Silva, con matrícula profesional 68202-74018, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero civil Yovanny Salcedo Barreto, con matrícula profesional 68202-130598, como responsable legalmente de los diseños de elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.

**ARTÍCULO 6°.** La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICION TOTAL y OBRA NUEVA tendrán una vigencia de Treinte y Seis (36) 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.



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

**RESOLUCION N° 25-0422 del 15 de septiembre de 2025**

**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 pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


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

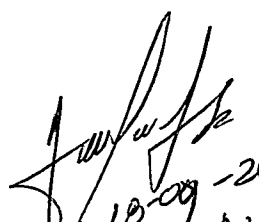
**ARTÍCULO 10°.** Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente,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

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 15 de septiembre de 2025

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

  
92.543.004  
10-09-2025  
4:34pm

Art.  
y de  
Art.

Art.



Handwritten text, possibly a signature or a name, located in the center of the page.







**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. 25-0422 del 15 de septiembre de 2025, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA**, según radicación No° 68001-2-25-0221, sobre el predio ubicado en la **CALLE 52 #31-89 CAMPESTRE** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial NPN 68001-01-02-00-00-0140-0025-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria **300-40111** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **YOVANNY SALCEDO BARRETO**, identificado con cédula(s) de ciudadanía No° 92.543.004, en su calidad de Apoderado del señor **ELADIO ALVARADO CAMARGO**, identificado con cédula(s) de ciudadanía No° 88.158.822, en su calidad representante legal de la empresa **MAXCOTAS CENTER S.A.S.**, identificado con Nit. 901125795-2, en su calidad de apoderado de **CARLOS ALBERTO RICO RINCON**, identificado con cédula(s) de ciudadanía No° 79.861.583, en su calidad de Apoderado Especial de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **6 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**

**DEL: 6 de octubre de 2025**

**HASTA: 6 de octubre de 2028**

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

Calle 36 # 23-69 Bucaramanga  
www.curaduria2bucaramanga.com

Tel: (7) 6352808 - 6352809  
Email: [contacto@curaduria2bucaramanga.co](mailto:contacto@curaduria2bucaramanga.co)



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100