



# 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. **26-0076 del 11 de febrero de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

## **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICIÓN PARCIAL N° 68001-2-25-0229**

Fecha Radicación: 26 de junio de 2025

### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

**PROPIETARIO(s):** RAUL NICOLAS GIRALDO ZULUAGA, JOAQUIN HERNANDO GIRALDO ZARATE  
**NÚMERO PREDIAL:** NPN 68001-01-03-00-00-0072-0006/0007/0008/0009-0-00-00-0000  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-49922,300-48952,300-49915, 300-26337  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:** CALLE 16 # 20 – 46, CARRERA 21 #16- 02/08, BULEVAR BOLIVAR # 20 – 51/59  
**BARRIO:** SAN FRANCISCO  
**ÁREA DEL PREDIO:** 276,35 m<sup>2</sup>

### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 640,73 m<sup>2</sup> **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 640,73 m<sup>2</sup>  
**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Tres (3) pisos y un (1) sótano  
**NORMA URBANÍSTICA:** 24-0021NU  
**ZONA NORMATIVA:** 10 **SECTOR:** 5 **SUBSECTOR:** 5-E  
**AREA DE ACTIVIDAD:** C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor  
**USO PREDIAL:** Dotacional Comercio y Servicio **ESTRATO:** 3  
**TRATAMIENTO:** TRA-3 Renovación Reactivación del sector urbano especial  
**I.O.:** N.A **I.C.:** 2,6 **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC  
**UNIDADES PRIVADAS:** Una (1) unidad de comercio y servicios y una (1) unidad dotacional, comercio y/o servicios  
**PARQUEADEROS:** tres (3) cupos de parqueadero vehicular, un (1) cupo de parqueadero para personas con movilidad reducida, cinco (5) cupos de parqueadero para motocicletas y un (1) cupo de parqueadero para bicicleta

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se concede licencia de construcción en modalidad de Modificación-Ampliación-Demolición Parcial para uso de dotacional, comercio y/o servicios. Presenta licencia de construcción y adecuación previamente expedida No. S000062, expedida por la Curaduría Urbana de Bucaramanga en cabeza del Arq. Farid Numa Hernández, con fecha 16 de noviembre de 2000. El proyecto consiste en la ampliación, modificación y demolición parcial, manteniendo la unidad de comercio y servicios existente (local 1), anteriormente aprobada, desarrollada en dos (2) pisos y un (1) sótano, la cual se aprueba con código de uso 7 teniendo en cuenta el Artículo 336°. Usos establecidos y cuenta con estudio de movilidad GPV N.º 879-2025, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga el 4 de diciembre de 2025. Se amplían los predios identificados con los números prediales NPN 68001-01-03-00-00-0072-0006/0009-0-00-00-0000, dando un área de lote resultante de 276,35 m<sup>2</sup>, para la modificación y ampliación del local anteriormente aprobado y la adición de una (1) nueva unidad dotacional, comercio y/o servicios, la cual se aprueba con códigos de uso 18 y 71 y cuenta con concepto de uso de suelo compatible Rad. 20240117123600 del 17 de enero de 2024, expedido por la Secretaría de Planeación de Bucaramanga. Dando como resultado dos (2) unidades, correspondientes a una (1) unidad de comercio y servicios y una (1) unidad dotacional, comercio y/o servicios. El proyecto se desarrolla con una edificación de tres (3) pisos y un (1) sótano (este último anteriormente aprobado), aprobándose un área modificada de 136,90 m<sup>2</sup>, un área ampliada de 499,44 m<sup>2</sup>, un área de demolición parcial de 374,28 m<sup>2</sup>, para un área total construida de 640,73 m<sup>2</sup>. En general, el proyecto queda aprobado con tres (3) cupos de parqueadero vehicular, un (1) cupo de parqueadero para personas con movilidad reducida, cinco (5) cupos de parqueadero para motocicletas y un (1) cupo de parqueadero para bicicleta. Se aprueba el índice de ocupación, de conformidad con lo establecido en el artículo 313 del Acuerdo 011 de 2014, al localizarse el predio en suelo de tratamiento urbano de reactivación, submodalidad sector urbano especial (TRA-3). Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana N.º 24-0021NU del 16 de abril de 2024, expedido por la Curaduría Urbana N.º 2 de Bucaramanga. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de tres (3) niveles, localizada en el municipio de Bucaramanga, clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica alta. El sistema estructural corresponde a pórticos de concreto reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES). La placa de entrespaño corresponde a una placa de steel deck apoyada sobre viguetas de acero. El sistema de cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, por lo cual el proyecto no requiere revisión independiente, de conformidad con la Ley 1796. Se anexan planos estructurales de la intervención con las especificaciones y detalles necesarios para la construcción. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bueno. La presente actuación no otorga autorización ni licencia para ningún tipo de construcción adicional a la indicada en los planos aprobados. 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 (artículo 6 de la Ley 675 de 2001). Coordenadas: N:1280495.280 E: 1105211.736

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0076, expedida el 11 de febrero de 2026 que concede una licencia en modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICIÓN PARCIAL. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

### 3. RESPONSABLES TECNICOS

<b>ARQUITECTO:</b>	Ivan Guillelmos Gomez Serna	<b>Matrícula</b>	A30552015-1098625965
<b>INGENIERO CALCULISTA:</b>	Angel Ferney Gomez Espinosa	<b>Matrícula</b>	68202-74022
<b>RESPONSABLE OBRA:</b>	Ivan Guillelmos Gomez Serna	<b>Matrícula</b>	A30552015-1098625965
<b>ELEM. NO ESTRUCTURALES:</b>	Angel Ferney Gomez Espinosa	<b>Matrícula</b>	68202-74022
<b>GEOTECNISTA:</b>	Mayer Barreño Leon	<b>Matrícula</b>	68202-180667

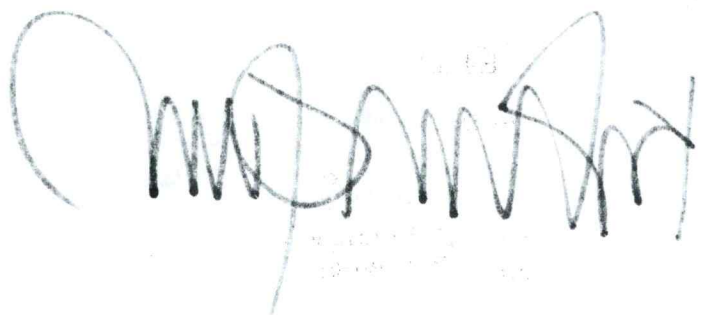
### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 4 de marzo de 2028

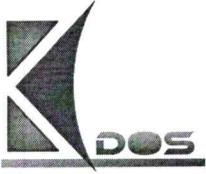
Se expide en Bucaramanga, el 11 de febrero de 2026

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

## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
4. 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.
5. La licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
6. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.





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

**RESOLUCION N° 26-0076 del 11 de febrero de 2026**

**Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICIÓN PARCIAL**

**Radicación: 68001-2-25-0229**

**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 **SERGIO ANDRES JIMENEZ**, con cédula de ciudadanía N°. **1.098.821.996**, en su calidad de apoderado de **RAUL NICOLAS GIRALDO ZULUAGA**, con cédula de ciudadanía N°. **70.691.614**, **JOAQUIN HERNANDO GIRALDO ZARATE**, con cédula de ciudadanía N°. **751.294** en su calidad de propietarios del predio localizado en la **CALLE 16 # 20 – 46, CARRERA 21 #16- 02/08, BULEVAR BOLIVAR # 20 – 51/59** barrio **SAN FRANCISCO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN **68001-01-03-00-00-0072-0006/0007/0008/0009-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-49922,300-48952,300-49915, 300-26337** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **276,35m<sup>2</sup>**, han solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICIÓN PARCIAL**, para destinación **Dotacional, Comercio y/o Servicio**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia el día **12 de agosto de 2025 y 3 de diciembre de 2025**, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales se hizo parte **ANA EDY RODRIGUEZ DUEÑAS** el día **29 de agosto de 2025** con el **CR25-9399** dándole respuesta el día **3 de septiembre de 2025** con el **CE25-9678**
4. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, 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 **10 de julio de 2025 y 14 de noviembre de 2025**.
5. Que se solicita la inclusión del uso Dotacional en el trámite el día **24 de septiembre de 2025** por medio del **CR25-10503**, dando respuesta positiva el día **26 de septiembre de 2025** por medio del **CE25-10759**
6. 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.
7. Que el proyecto fue radicado el **26 de junio de 2025** y el día **5 de agosto de 2025** se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **CALLE 16 # 20 – 46, CARRERA 21 #16- 02/08, BULEVAR BOLIVAR # 20 – 51/59**.
8. 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.
9. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o

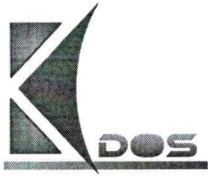


**CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA**  
**Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez**

**RESOLUCION N° 26-0076 del 11 de febrero de 2026**

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.

10. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017.
11. Que acorde con lo estipulado en el inciso segundo del 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, el trámite administrativo, a fin terminar el estudio del proyecto. Por el cual se inicia el día **9 de octubre de 2025** hasta el día **11 de noviembre de 2025**.
12. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó acta de observaciones y correcciones el día **11 de noviembre de 2025** cumpliendo a cabalidad con los términos de 30 días hábiles hasta el día **25 de diciembre de 2025**.
13. 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 el día **5 de noviembre de 2025** con vigencia del **25 de diciembre de 2025** al **16 de diciembre de 2025**.
14. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **13 de enero de 2026** los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día **24 de febrero de 2026**, y allegan los pagos el día **4 de enero de 2026**.
15. Que el proyecto de construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
16. 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 el proyecto consiste en una edificación de TRES (3) niveles, localizada en el municipio de BUCARAMANGA clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica ALTA, el sistema estructural corresponde a pórticos de concreto reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES). La placa de entepiso corresponde a una placa de steel deck apoyada sobre viguetas de acero. El sistema de cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796. Se anexan planos estructurales la intervención con especificaciones y detalles necesarios para la construcción. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bueno..
  - Para las obras que no requirieron supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.
  - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
  - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
  - Los muros que 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° 26-0076 del 11 de febrero de 2026**

17. 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.

**R E S U E L V E:**

**ARTÍCULO 1º.** Conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICIÓN PARCIAL**, para destinación **Dotacional Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **CALLE 16 # 20 – 46, CARRERA 21 #16- 02/08, BULEVAR BOLIVAR # 20 – 51/59** barrio **SAN FRANCISCO**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral NPN 68001-01-03-00-00-0072-0006/0007/0008/0009-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-49922,300-48952,300-49915, 300-26337 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **RAUL NICOLAS GIRALDO ZULUAGA, JOAQUIN HERNANDO GIRALDO ZARATE** en su calidad de propietarios, para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

**PARÁGRAFO.** Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **Se concede licencia de construcción en modalidad de Modificación–Ampliación–Demolición Parcial para uso de dotacional, comercio y/o servicios. Presenta licencia de construcción y adecuación previamente expedida No. S000062, expedida por la Curaduría Urbana de Bucaramanga en cabeza del Arq. Farid Numa Hernández, con fecha 16 de noviembre de 2000. El proyecto consiste en la ampliación, modificación y demolición parcial, manteniendo la unidad de comercio y servicios existente (local 1), anteriormente aprobada, desarrollada en dos (2) pisos y un (1) sótano, la cual se aprueba con código de uso 7 teniendo en cuenta el Artículo 336º. Usos establecidos y cuenta con estudio de movilidad GPV N.º 879-2025, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga el 4 de diciembre de 2025. Se amplían los predios identificados con los números prediales NPN 68001-01-03-00-00-0072-0006/0009-0-00-00-0000, dando un área de lote resultante de 276,35 m<sup>2</sup>, para la modificación y ampliación del local anteriormente aprobado y la adición de una (1) nueva unidad dotacional, comercio y/o servicios, la cual se aprueba con códigos de uso 18 y 71 y cuenta con concepto de uso de suelo compatible Rad. 20240117123600 del 17 de enero de 2024, expedido por la Secretaría de Planeación de Bucaramanga. Dando como resultado dos (2) unidades, correspondientes a una (1) unidad de comercio y servicios y una (1) unidad dotacional, comercio y/o servicios. El proyecto se desarrolla con una edificación de tres (3) pisos y un (1) sótano (este último anteriormente aprobado), aprobándose un área modificada de 136,90 m<sup>2</sup>, un área ampliada de 499,44 m<sup>2</sup>, un área de demolición parcial de 374,28 m<sup>2</sup>, para un área total construida de 640,73 m<sup>2</sup>. En general, el proyecto queda aprobado con tres (3) cupos de parqueadero vehicular, un (1) cupo de parqueadero para personas con movilidad reducida, cinco (5) cupos de parqueadero para motocicletas y un (1) cupo de parqueadero para bicicleta. Se aprueba el índice de ocupación, de conformidad con lo establecido en el artículo 313 del Acuerdo 011 de 2014, al localizarse el predio en suelo de tratamiento urbano de reactivación, submodalidad sector urbano especial (TRA-3). Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana N.º 24-0021NU del 16 de abril de 2024, expedido por la Curaduría Urbana N.º 2 de Bucaramanga. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de tres (3) niveles, localizada en el municipio de Bucaramanga, clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica alta. El sistema estructural corresponde a pórticos de concreto reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES). La placa de entrepiso corresponde a una placa de steel deck apoyada sobre viguetas de acero. El sistema de cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, por lo cual el proyecto no requiere revisión independiente, de conformidad con la Ley 1796. Se anexan planos estructurales de la intervención con las especificaciones y detalles necesarios para la construcción. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bueno. La presente actuación no otorga autorización ni licencia para ningún tipo de construcción adicional a la indicada en los planos aprobados. 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 (artículo 6 de la Ley 675 de 2001). Coordenadas: N:1280495.280 E: 1105211.736. 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:



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

**RESOLUCION N° 26-0076 del 11 de febrero de 2026**

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- h. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

**ARTÍCULO 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 Ivan Guillermo Gomez Serna, con matrícula profesional A30552015-1098625965, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Angel Ferney Gomez Espinosa, con matrícula profesional 68202-74022, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Arquitecto Ivan Guillermo Gomez Serna, con matrícula profesional A30552015-1098625965, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero Neyer Barreño Leon, con matrícula profesional 68202-180667, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero civil Angel Ferney Gomez Espinosa, con matrícula profesional 68202-74022, 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 MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICIÓN PARCIAL tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en



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

**RESOLUCION N° 26-0076 del 11 de febrero de 2026**

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

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

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

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

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 11 de febrero de 2026

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

Handwritten signature or scribble in blue ink, possibly reading "John Doe" or similar, oriented horizontally.



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

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

La resolución No. 26-0076 del **11 de febrero de 2026**, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICIÓN PARCIAL**, según radicación N° 68001-2-25-0229, sobre el predio ubicado en la **CALLE 16 # 20 – 46, CARRERA 21 #16- 02/08, BULEVAR BOLIVAR # 20 – 51/59 SAN FRANCISCO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial NPN 68001-01-03-00-00-0072-0006/0007/0008/0009-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria 300-49922,300-48952,300-49915, 300-26337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **RAUL NICOLAS GIRALDO ZULUAGA**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **4 de 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: 4 de marzo de 2026

HASTA: 4 de marzo de 2028

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

Original