

**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. **25-0455** del **3 de octubre de 2025**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

**ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL N° 68001-2-25-0231**

**Fecha de Radicacion: 26/06/2025**

**1. INFORMACIÓN DEL PREDIO**

PROPIETARIO(s):	NESTOR ALFONSO ROA ZARATE, PAULA ANDREA ROA ZARATE, DIEGO ANDRES ROA ZARATE, ADRIANA MARCELA ORTIZ ROA Y MARLENE ROA ZARATE
NÚMERO PREDIAL:	NPN 68001-01-03-00-00-0103-0009-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-45937
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	CARRERA 24 #15-04
BARRIO:	SAN FRANCISCO
ÁREA DEL PREDIO:	220.00 m²

**2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO**

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	231.95 m²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	230.45 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Un (1) Piso y Mezanine		
INFORME TECNICO:	2-GDT-202509-00079895 emitido el 08 de septiembre del 2025		
NORMA URBANÍSTICA:	25-0103NU del 20 de mayo del 2025		
ZONA NORMATIVA: 2	SECTOR: 1	SUBSECTOR:	1A
AREA DE ACTIVIDAD:	C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor	ESTRATO:	4
USO PREDIAL:	Comercio y/o Servicio		
TRATAMIENTO:	TRA-2 Renovación Reactivación 2		
I.O.: Existente	I.C.: Existente	VIS:	No VIS
UNIDADES PRIVADAS:	Siete (7) locales Comerciales.	BIC:	No BIC
PARQUEADEROS:	No Aplica		

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

**ACTO DE RECONOCIMIENTO** y licencia de construcción en modalidad **MODIFICACION y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** para uso de **Comercio y/o Servicio**, de un inmueble existente desarrollándose de la siguiente manera: Un reconocimiento de Un Piso(1) Piso y Mezanine, con un área total reconocida de 231.95m2, índice de ocupación existente, índice de construcción existente donde existe Tres (3) Unidades de locales comercial existente y finalmente queda aprobado de la siguiente manera: área del lote: 220.00m2 (según certificado de libertad y tradición), área total Construida Reconocida: 231.95m2, área total construida después de la intervención: 230.45m2, Área modificada: 52.23m2, se aprueban Siete (7) locales comerciales, según No. informe técnico 2-GDT-202509-00079895 emitido el 08 de septiembre del 2025 por la secretaria de planeación municipal. Presentan norma urbana 25-0103NU emitida el 20 de mayo del 2025 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez **ANEXOS:** Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Reconocimiento de edificación de 2 pisos con uso comercial tiene sistema estructural de muros de mampostería. Se presenta proyecto de modificaciones internas. Se mantiene el sistema estructural que cumple con características de acuerdo con la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se modifican muros divisorios. Se presentan planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción. 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). **Presenta planos de localización georreferenciado con las siguientes coordenadas de magnas sirgas: Falso Norte: 21346223.670 Falso Este: 4986443.267.** Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

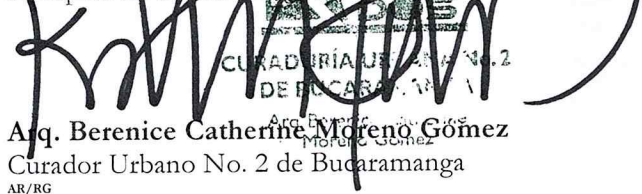
Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 25-0455, expedida el 3 de octubre de 2025 que declara un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y concede licencia de **CONSTRUCCIÓN** en modalidad **MODIFICACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

**3. RESPONSABLES TECNICOS**

ARQUITECTO:	Diego Fernando Butron Mantilla	Matrícula	A30592012-1098660047
INGENIERO CALCULISTA:	Paula Andrea Jaimes Espinel	Matrícula	68202-132497
RESPONSABLE OBRA:	Diego Fernando Butron Mantilla	Matrícula	A30592012-1098660047
GEOTECNISTA:	Diana María Ortega Duarte	Matrícula	68202-283925
ELEMENTOS NO ESTRUCTUR:	Paula Andrea Jaimes Espinel	Matrícula	68202-132497

**4. VIGENCIA DE LA LICENCIA:** Hasta el 28 de octubre de 2027

Se expide en Bucaramanga el 28 de octubre de 2025.

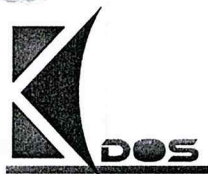
  
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga  
AR/RG



## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. De acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
1. 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.
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, 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.
4. 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.
  - a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  - b. 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.
  - c. 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.
  - d. 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.
  - e. 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.
  - f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - g. 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.
  - h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
  - j. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
5. El RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, tendrán 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 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.
6. 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.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
- 1.





## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0455 del 3 de octubre de 2025

Por la cual se declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

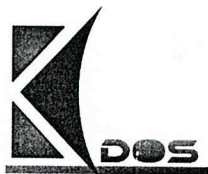
68001-2-25-0231

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 **DIEGO FERNANDO BUTRON MANTILLA** con cédula(s) de ciudadanía N° 1.098.660.047 en calidad de **APODERADO** de **NESTOR ALFONSO ROA ZARATE** con cédula(s) de ciudadanía N° 13.836.126, **PAULA ANDREA ROA ZARATE** con cédula(s) de ciudadanía N° 1.098.814.318., **DIEGO ANDRES ROA ZARATE** con cédula(s) de ciudadanía N° 1.098.781.570 , **ADRIANA MARCELA ORTIZ ROA** con cédula(s) de ciudadanía N° 1.098.672.377 y **MARLENE ROA ZARATE** con cédula(s) de ciudadanía N° 37.824.650 en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CARRERA 24 #15-04/22** barrio **SAN FRANCISCO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-03-00-00-0103-0009-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-45937** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **220.00 m²** (datos tomados del certificado de libertad y tradición), ha(n) solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, para destinación **Comercio y Servicio**.
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 26 de junio del 2025 y el día 04 de julio del 2025 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **CARRERA 24 #15-04/22**
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 el día 16 de julio del 2025 a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, se solicita adicionar la modalidad de Reforzamiento Estructural por lo que se envía nuevamente la citación el día 12 de septiembre del 2025 para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
6. 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 04 de julio del 2025 y después adicionan la modalidad de reforzamiento estructural y allegan la valla actualizada el día 11 de julio del 2025.
7. Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría emite el día 16 de julio del 2025 y se envía el 17 de julio del 2025 a la subsecretaría de planeación el Acto de reconocimiento radicado con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la secretaria de planeación municipal, allegando oficio CE25-7750 de fecha 17 de julio del 2025, dando respuesta con No. consecutivo 2-GDT-202509-00079895. oficio emitido el día 8 de septiembre del 2025 y allega a este despacho por correo el día 22 de septiembre del 2025. La secretaria de planeación municipal se hace parte del proceso.
8. Que mediante CR25-7206 se emite el 04 de julio del 2025 se solicita eliminar la modalidad de reforzamiento estructural al proyecto dando respuesta mediante el CE 25-07642 el día 14 de julio del 2025.
9. Que mediante CR25-7637 emitido el 15 de julio del 2025 se solicita adicional la modalidad de Reforzamiento





## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0455 del 3 de octubre de 2025

Estructural al proyecto dando respuesta el 21 de julio del 2025 mediante CR25-8031 donde podrá modificarse el proyecto objeto de la solicitud.

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, **el cual fue objeto de acta de observaciones fue emitida el 08 de agosto del 2025 y enviado el día 12 de agosto del 2025.** con un término de 30 días hábiles y **vigente hasta el día 24 de septiembre del 2025** por parte del propietario o responsable del trámite
11. Se recibió el **día 19 de septiembre del 2025, la solicitud de Renuncia expresa de términos** artículo 2.2.6.1.2.2.4 del acta de observaciones
12. Que, una vez aprobado el proyecto, **se emite la viabilidad el día 19 de septiembre del 2025 y se envía el día 22 de septiembre del 2025** los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día **05 de noviembre del 2025, y allegan los pagos el día 29 de septiembre del 2025.**
13. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos establecida en el 2-GDT-202509-00079895. **oficio emitido el día 8 de septiembre del 2025 y allega a este despacho por correo el día 22 de septiembre del 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.
14. Frente a lo estipulado en el 2-GDT-202509-00079895. **oficio emitido el día 8 de septiembre del 2025 y allega a este despacho por correo el día 22 de septiembre del 2025,** frente a la restitución de espacio público, se debe por el titular dar cumplimiento a ello conforme al Manual de Diseño para el Espacio Público, y de ser necesario en los términos del Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.12, obtener la respectiva Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, 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.

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

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

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

- a. Hacerse parte dentro del trámite, lo cual implica que se debe notificar de todas las actuaciones que se expidan.
  - b. Constatar que el levantamiento arquitectónico de la construcción presentado al Curador coincida con lo construido en el sitio, para lo cual practicará visita de verificación al predio objeto de reconocimiento.
  - c. Verificar que la construcción a reconocer no ocupe total o parcialmente el espacio público que incluye los bienes de uso público, así como los antejardines y los componentes de los perfiles viales que se adopten en este Plan de Ordenamiento Territorial.
  - d. Verificar que no se hayan desarrollado construcciones en el aislamiento posterior del predio, que para estos efectos será de tres metros (3 m) en construcciones hasta de tres (3) pisos y de cinco metros (5 m) en construcciones que superen dicha altura.
  - e. Verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el decreto 1469 de 2010 o la normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
2. En caso de que la solicitud presente incumplimiento de algunos de los aspectos referenciados anteriormente, los mismos se pondrán en conocimiento del Curador Urbano que adelante la actuación para que lo tenga en cuenta al momento de decidir la solicitud de reconocimiento de la edificación.





## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCION N° 25-0455 del 3 de octubre de 2025

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

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

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

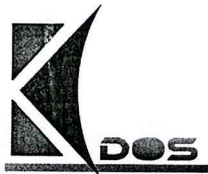
Ahora, si bien, el artículo 32 del Acuerdo 065 de 2006, en su numeral 2 establece que la Curaduría Urbana exigirá los cupos de parqueaderos necesarios para cada establecimiento, de acuerdo con los cuadros de la cuota mínima de parqueos para zonas de comercio - servicios, dotacionales e industriales establecidas en Plan de Ordenamiento Territorial, la respectiva Ficha Normativa y/o Plan Zonal de Estacionamientos y Parqueaderos, y /o plan parcial, o instrumentos complementarios establecidos por el POT; bajo esta premisa normativa, es en el POT donde se define al cuota mínima de parqueaderos; luego en los procedimientos para la compensación de parqueaderos en actos de reconocimiento con o sin licencia de modificación, no se encuentra definido por el Municipio de Bucaramanga, que se deba exigir por parte de los Curadores, a excepción del acto de reconocimiento con licencia de ampliación y/o adecuación, compensación de cupos de parqueadero. Por consiguiente, no es posible por parte nuestra al no ser exigido dicho requisito en el POT, componente normativo en el cual los Municipios pueden regular las normas urbanísticas, con las además del uso del suelo deben cumplir los actos de reconocimiento para ser expedidos, realizar un procedimiento no previsto en el trámite de Reconocimientos de Edificaciones con o sin licencia de construcción en la modalidad de modificación, como es el requerir compensación de parqueaderos.

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

En lo que corresponde a la compensación transitoria de cupos de parqueadero definidos en el Acuerdo 011 de 2014 Artículo 364, y regulado en el Decreto 0198 de 2015, en caso que se requiera para desarrollar el uso del suelo cupos de parqueaderos, esto es, para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, dotacional, y/o industrial, según el caso, el titular del trámite, deberá efectuar la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, Secretaría de Planeación, conforme a lo que dicha entidad establezca respecto al número de cupos a proveer. Área Generadora: 231.95m<sup>2</sup>, Debe proveer mínimo Cinco (5) cupos de parqueaderos de comercio, Una (1) Motocicleta y Una (1) Bicicleta.

15. 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.
16. 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.
17. 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.





## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0455 del 3 de octubre de 2025

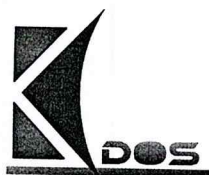
18. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017.
19. 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.
20. 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:
  - Reconocimiento de edificación de 2 pisos con uso comercial tiene sistema estructural de muros de mampostería. Se presenta proyecto de modificaciones internas. Se mantiene el sistema estructural que cumple con características de acuerdo a la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se modifican muros divisorios. Se presentan planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción.
  - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
  - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
  - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
  - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
  - 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.
21. 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.** Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, para destinación **Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **CARRERA 24 #15-04** barrio **SAN FRANCISCO**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-03-00-00-0103-0009-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-45937** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **NESTOR ALFONSO ROA ZARATE, PAULA ANDREA ROA ZARATE, DIEGO ANDRES ROA ZARATE, ADRIANA MARCELA ORTIZ ROA Y MARLENE ROA ZARATE** 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: **ACTO DE RECONOCIMIENTO** y licencia de construcción en modalidad **MODIFICACION y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** para uso de **Comercio y/o Servicio**, de un inmueble existente desarrollándose de la siguiente manera: Un reconocimiento de Un Piso(1) Piso y Mezanine, con un área total reconocida de 231.95m<sup>2</sup>, índice de ocupación existente, índice de construcción existente donde existe Tres (3) Unidades de locales comercial existente y finalmente queda aprobado de la siguiente manera: área del lote: 220.00m<sup>2</sup> (según certificado de libertad y tradición), área total Construida Reconocida: 231.95m<sup>2</sup>, área total construida después de la intervención: 230.45m<sup>2</sup>, Área modificada: 52.23m<sup>2</sup>. se aprueban Siete (7) locales comerciales, según No. informe técnico 2-GDT-202509-00079895 emitido el 08 de septiembre del 2025 por la secretaria de planeación municipal. Presentan norma urbana 25-0103NU emitida el 20 de mayo del 2025 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez **ANEXOS:** Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Reconocimiento de edificación de 2 pisos con uso comercial tiene sistema estructural de muros de mampostería. Se presenta proyecto de modificaciones internas. Se mantiene el sistema estructural que cumple con características de acuerdo con la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se modifican





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

**RESOLUCION N° 25-0455 del 3 de octubre de 2025**

muros divisorios. Se presentan planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción. 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). **Presenta planos de localización georreferenciado con las siguientes coordenadas de magnas sirgas: Falso Norte: 21346223.670 Falso Este: 4986443.267.** Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

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

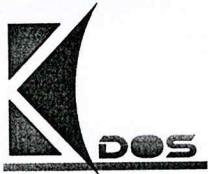
- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. 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. 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.





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

**RESOLUCION N° 25-0455 del 3 de octubre de 2025**

**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:

- Al Arquitecto Diego Fernando Butron Mantilla, con matrícula profesional A30592012-1098660047, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil Paula Andreas Jaimes Espinel, con matrícula profesional 68202-132497, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Arquitecto Diego Fernando Butron Mantilla, con matrícula profesional A30592012-1098660047, como responsable legalmente de la obra.
- Al Ingeniero civil Paula Andreas Jaimes Espinel, con matrícula profesional 68202-132497, como responsable legalmente de los diseños de los elementos **NO** estructurales y de información contenidas en ellos
- Al Ingeniero civil, Diana María Ortega Duarte con matrícula profesional 68202-283925, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

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

**ARTÍCULO 7°.** Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 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.

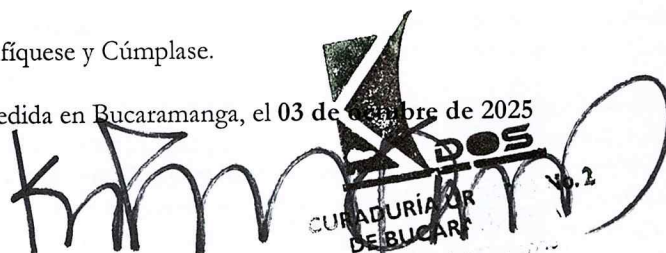
**ARTÍCULO 9°.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

**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.

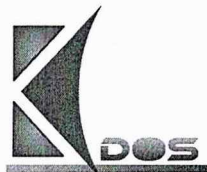
Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 03 de octubre de 2025

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



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



**NOTA EJECUTORIA**

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

La resolución No. 25-0455 del 3 de octubre de 2025, por la cual se concede un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, según radicación N° 68001-2-25-0231, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 24 #15-04 Barrio SAN FRANCISCO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **NPN 68001-01-03-00-00-0103-0009-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria **300-45937** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **DIEGO FERNANDO BUTRON MANTILLA** en calidad de **Apoderado**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **28 de octubre de 2025**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

**VIGENCIA DE LA LICENCIA**

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

**DEL: 28 de octubre de 2025**

**HASTA: 28 de octubre de 2027**

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



Chen