

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 sísmo 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. 25-0440 del 25 de septiembre de 2025, y una vez ejecutoriada el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-2-25-0239

Fecha de Radicación: 04/07/2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

| | |
|-------------------------|---|
| PROPIETARIO(s): | PABLO ENRIQUE LARA GUERRERO, ROQUE JULIO LARA GUERRERO, GERMAN ERNESTO LARA GUERRERO |
| NÚMERO PREDIAL: | NPN 68001-01-01-00-00-0150-0005-0-00-00-0000 |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA: | 300-53240 |
| DIRECCIÓN DEL PREDIO: | CARRERA 14 #41-56/72/74-CALLE 42 #13-73/77 |
| BARRIO: | GARCIA ROVIRA |
| ÁREA DEL PREDIO: | 243.00 m ² |

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

| | | | |
|---------------------------|---|-------------------------------|-----------------------|
| ÁREA DE INTERVENCIÓN: | 88,92 m ² | ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: | 243.00 m ² |
| ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: | Un(1) piso de altura | | |
| NORMA URBANÍSTICA: | 25-0009NU 20-01-25 | | |
| ZONA NORMATIVA: | 8 | SECTOR: | 6 |
| AREA DE ACTIVIDAD: | C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor | SUBSECTOR: | 6-C |
| USO PREDIAL: | Comercio y/o Servicios | ESTRATO: | 3 |
| TRATAMIENTO: | TRA-3 Renovación Reactivación del sector urbano especial | | |
| I.O.: | Anterior Aprobado | VIS: | No VIS |
| UNIDADES PRIVADAS: | Cuatro (4) unidades existentes de comercio y /o servicios | BIC: | No BIC |
| PARQUEADEROS: | Un (1) cupo de parqueadero vehicular de comercio | | |

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Modificación de licencia vigente Comercio y/o Servicios, en un lote con área de 243,00m² según el certificado de plano predial catastral del Área Metropolitana de Bucaramanga, Teniendo en cuenta el Acto de Reconocimiento de edificación y Licencia de Construcción con modalidad Modificación N°.68001-2-24-0335 expedida el 12 de marzo de 2025 con vigencia hasta 12 de marzo de 2027 por la Curaduría Urbana No.2 de Bucaramanga por la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gomez, en donde se aprueba Un(1) piso de altura, Cinco (5) unidades existentes de comercio y /o servicios según códigos de uso pot indicados en los planos arquitectónicos, Un (1) cupo de parqueadero vehicular de comercio, con un total de área construida de la edificación después de la intervención de 243,00m². Se aprueba las siguientes intervenciones: Reforzamiento estructural 0.90m²; modificación de 47.19m²; reconstrucción de 40.83m² para un total de área intervenida de 88.92m² quedando Una edificación de Un (1) piso de altura, conformado por cuatro (4) unidades existentes de comercio y /o servicios según códigos de uso pot indicados en los planos arquitectónicos, Un (1) cupo de parqueadero vehicular de comercio, con un total de área construida de la edificación después de la intervención de 243,00m². Se aprueba con base en el Oficio No.2-SIGRD-202404-00020037 de fecha 22 de marzo de 2024 expedidos por la Secretaría del Interior, área de gestión del riesgo de desastres, y el Oficio No.2-SIGRD-202507-00056231 de fecha 11 de Junio de 2025 expedidos por la Secretaría del Interior, área de gestión del riesgo de desastres, el reconocimiento de la edificación existente se aprueba anteriormente teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, y la norma urbana No.25-0009NU del 20/01/2025 según el cual queda el proyecto Indice de ocupación existente y construcción existente. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Proyecto de uso comercial de 1 piso, se presenta solicitud para reconstrucción basado en licencia anterior aprobada de reconocimiento. Se presentan modificaciones en algunos espacios para lo cual se anexan los detalles constructivos para su ejecución. El sistema estructural es de muros de carga, de acuerdo a solicitud de la secretaría de planeación municipal se debe reconstruir la fachada en sistema de muros de tapia. Se presentan memorias con procedimiento constructivo de acuerdo al material a emplear en la fachada y planos estructurales actualizados y planos de elementos no estructurales que coinciden con el proyecto arquitectónico aprobado. 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: X:1278697.346 y E:1105021.978

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 25-0440, expedida el 25 de septiembre de 2025 que concede MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

| | | | |
|-----------------------|------------------------------|-----------|--------------------|
| ARQUITECTO: | Cesar Augusto Stapper Ortega | Matrícula | A68041999-91281803 |
| INGENIERO CALCULISTA: | Paula Andrea Jaimes Espinel | Matrícula | 68202-132497 |
| RESPONSABLE OBRA: | Cesar Augusto Stapper Ortega | Matrícula | A68041999-91281803 |
| GEOTECNISTA: | Jhon Jairo Baez Lizarazo | Matrícula | 68202-294824 |
| ELEMENTOS NO ESTRUC.: | Paula Andrea Jaimes Espinel | Matrícula | 68202-132497 |

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA INICIAL:

Hasta el 12 de Marzo de 2027
Se expide en Bucaramanga el 31 de octubre de 2025.

Arq. Berenice Catherine Moreno Gomez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
CM

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 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
4. 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.
 - 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. 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.
 - 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - 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. La licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de la licencia inicial, 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° 25-0440 del 25 de septiembre de 2025

Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

Radicación: 68001-2-25-0239

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 **PABLO ENRIQUE LARA GUERRERO**, con cédula(s) de ciudadanía N°. 91.209.606, en su calidad de propietario(s) **ROQUE JULIO LARA GUERRERO**, con cédula(s) de ciudadanía N°.13.921.054, en su calidad de propietario(s) **GERMAN ERNESTO LARA GUERRERO** con cédula(s) de ciudadanía N° 91.233.085 en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CARRERA 14 #41-56/72/74 y CALLE 42 #13-73/77** barrio **GARCIA ROVIRA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-01-00-00-0150-0005-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-53240** de la Oficina de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga, **con un área de 243.00m²**, según el certificado de plano predial catastral del Area Metropolitana de Bucaramanga, ha(n) solicitado **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Comercio y/o Servicios**.
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 el proyecto fue **radicado el 04 de Julio de 2025 y el día 19 de Agosto de 2025 se radico en legal y debida forma** el proyecto para el predio ubicado en la **CARRERA 14 #41-56/72/74 y CALLE 42 #13-73/77**.
4. 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 dia 2 de septiembre de 2025**, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, **de los cuales ninguno de ellos se hizo parte**.
5. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, intervención de terceros, **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 dia 28 de julio de 2025 mediante radicado CR25-8225**.
6. Que mediante oficio expedidos por la Secretaría del Interior, área de gestión del riesgo de desastres: Oficio No.2-SIGRD-202404-00020037 de fecha 22 de marzo de 2024 “ con el fin de mitigar la amenaza ante un posible desplome parcial o total del muro de exterior de la vivienda la UMGRD recomienda a las propietarios de la vivienda:1. Reestructurar los muros de la vivienda y la cubierta con elementos adecuados que permitan garantizar la estabilidad de esta y la impermeabilidad, lo cual se debe realizar con los respectivos permisos por curaduría y secretaría de planeación municipal. 2. En caso de no contemplar la primera opción, se deberá demoler las estructuras que se encuentran representando una amenaza para la comunidad, lo cual se debe realizar con los respectivos permisos por curaduría y secretaría de planeación municipal.” Oficio No.2-SIGRD-202507-00056231 de fecha 11 de Junio de 2025 “ se recomienda realizar una rehabilitación técnica de los elementos estructurales y arquitectónicos afectados, respetando la tipología original del inmueble, su morfología y materiales tradicionales, mediante acciones autorizadas por la Curaduría Urbana, Secretaría de Planeación Municipal y el Instituto Municipal de Cultura...Nos permitimos invitar a los propietarios del inmueble a ejercer su corresponsabilidad en la conservación del entorno urbano, fomentando intervenciones técnicas integrales, sostenibles y respetuosas del patrimonio cultural y de la normativa nacional vigente.”
7. 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.



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

RESOLUCION N° 25-0440 del 25 de septiembre de 2025

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 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, una vez aprobado el proyecto, se emite viabilidad el día 10 de septiembre de 2025 mediante radicado interno CE25-9934 y se notifica el día 10 de septiembre de 2025, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día 23 de Octubre de 2025, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día 19 de septiembre de 2025 con radicado CR25-10303.
12. 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.
13. 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: Proyecto de uso comercial de 1 piso, se presenta solicitud para reconstrucción basado en licencia anterior aprobada de reconocimiento. Se presentan modificaciones en algunos espacios para lo cual se anexan los detalles constructivos para su ejecución. El sistema estructural es de muros de carga, de acuerdo a solicitud de la secretaría de planeación municipal se debe reconstruir la fachada en sistema de muros de tapia. Se presentan memorias con procedimiento constructivo de acuerdo al material a emplear en la fachada y planos estructurales actualizados y planos de elementos no estructurales que coinciden con el proyecto arquitectónico aprobado.
 - Concepto técnico de trabajos de diagnóstico técnico y arquitectónico emitido por el Arquitecto Jaime Higuera Reyes
 - Oficio No.2-SIGRD-202404-00020037 de fecha 22 de marzo de 2024 expedidos por la Secretaría del Interior, área de gestión del riesgo de desastres
 - Oficio No.2-SIGRD-202507-00056231 de fecha 11 de Junio de 2025 expedidos por la Secretaría del Interior, área de gestión del riesgo de desastres
 - Acto de Reconocimiento de edificación y Licencia de Construcción con modalidad Modificación No.68001-2-24-0335 expedida el 12 de marzo de 2025 con vigencia hasta 12 de marzo de 2027 por la Curaduría Urbana No.2 de Bucaramanga por la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gomez
 - Para las obras que no requieren 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0440 del 25 de septiembre de 2025

- Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
14. 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 **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Comercio y/o Servicios**, en el predio localizado en la **CARRERA 14 #41-56/72/74 y CALLE 42 #13-73/77** barrio **GARCIA ROVIRA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-01-00-00-0150-0005-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-53240** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **PABLO ENRIQUE LARA GUERRERO, ROQUE JULIO LARA GUERRERO, GERMAN ERNESTO LARA GUERRERO** 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 el presente acto administrativo son: **Modificación de licencia vigente Comercio y/o Servicios, en un lote con área de 243,00m² según el certificado de plano predial catastral del Área Metropolitana de Bucaramanga, Teniendo en cuenta el Acto de Reconocimiento de edificación y Licencia de Construcción con modalidad Modificación No.68001-2-24-0335 expedida el 12 de marzo de 2025 con vigencia hasta 12 de marzo de 2027 por la Curaduría Urbana No.2 de Bucaramanga por la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez, en donde se aprueba Un(1) piso de altura, Cinco (5) unidades existentes de comercio y /o servicios según códigos de uso pot indicados en los planos arquitectónicos, Un (1) cupo de parqueadero vehicular de comercio, con un total de área construida de la edificación después de la intervención de 243,00m². Se aprueba las siguientes intervenciones: Reforzamiento estructural 0.90m², modificación de 47.19m², reconstrucción de 40.83m² para un total de área intervenida de 88.92m² quedando Una edificación de Un (1) piso de altura, conformado por cuatro (4) unidades existentes de comercio y /o servicios según códigos de uso pot indicados en los planos arquitectónicos, Un (1) cupo de parqueadero vehicular de comercio, con un total de área construida de la edificación después de la intervención de 243,00m². Se aprueba con base en el Oficio No.2-SIGRD-202404-00020037 de fecha 22 de marzo de 2024 expedidos por la Secretaría del Interior, área de gestión del riesgo de desastres y el Oficio No.2-SIGRD-202507-00056231 de fecha 11 de Junio de 2025 expedidos por la Secretaría del Interior, área de gestión del riesgo de desastres, el reconocimiento de la edificación existente se aprobo anteriormente teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014 , y la norma urbana No.25-0009NU del 20/01/2025 según el cual queda el proyecto Indice de ocupación existente y construcción existente.** **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Proyecto de uso comercial de 1 piso, se presenta solicitud para reconstrucción basado en licencia anterior aprobada de reconocimiento. Se presentan modificaciones en algunos espacios para lo cual se anexan los detalles constructivos para su ejecución. El sistema estructural es de muros de carga, de acuerdo a solicitud de la secretaría de planeación municipal se debe reconstruir la fachada en sistema de muros de tapia. Se presentan memorias con procedimiento constructivo de acuerdo al material a emplear en la fachada y planos estructurales actualizados y planos de elementos no estructurales que coinciden con el proyecto arquitectónico aprobado. 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: X:1278697.346 y E:1105021.978.** 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:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos

Calle 36 # 23-69 Bucaramanga Tel: (7) 6352808 - 6352809

www.curaduria2bucaramanga.com Email: contacto@curaduria2bucaramanga.co



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0440 del 25 de septiembre de 2025

- 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 4º. 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 5º. 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 Cesar Augusto Stapper Ortega**, con matrícula profesional A68041999-91281803, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al **Ingeniero civil Paula Andrea Jaimes Espinel**, con matrícula profesional 68202-132497, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al **Arquitecto Cesar Augusto Stapper Ortega**, con matrícula profesional A68041999-91281803, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al **Ingeniero civil geotecnista Jhon Jairo Baez Lizarazo**, con matrícula profesional 68202-294824, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al **Ingeniera civil Paula Andrea Jaimes Espinel**, con matrícula profesional 68202-132497, como responsable legalmente de los Diseños Elementos No Estructurales y de información contenidas en ellos.

ARTÍCULO 6º. La MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE tendrá una vigencia hasta 12 de marzo de 2027, de acuerdo con Acto de Reconocimiento de edificación y Licencia de Construcción con modalidad Modificación No.68001-2-24-0335 expedida el 12 de marzo de 2025 por la Curaduría Urbana No.2 de Bucaramanga por la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gomez, 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° 25-0440 del 25 de septiembre de 2025

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 25 de septiembre de 2025

Arq. Rene Garnica Castillo (P)

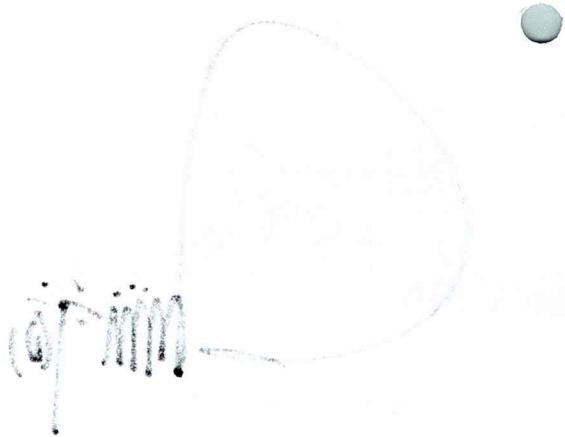
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en Provisionalidad
CM

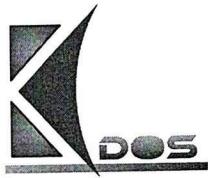
*Quindauento/par
91.233.085 A/9^a*

Oct. 3. 2025.

*E. Jauz I.
ce 91.209.606
OCTUBRE 3 - 2025.*

*Rogue Ral's basalt
cc13 921054
octubre 3 2025*





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. 25-0440 del 25 de septiembre de 2025, por la cual se concede **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, según radicación N° 68001-2-25-0239, sobre el predio ubicado en la CARRERA 14 #41-56/72/74 y CALLE 42 #13-73/77 barrio GARCIA ROVIRA del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN 68001-01-01-00-00-0150-0005-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-53240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a PABLO ENRIQUE LARA GUERRERO, con cédula(s) de ciudadanía N°. 91.209.606, en su calidad de propietario(s) ROQUE JULIO LARA GUERRERO, con cédula(s) de ciudadanía N°.13.921.054, en su calidad de propietario(s) GERMAN ERNESTO LARA GUERRERO

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **31 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 INICIAL: 12 de marzo de 2027

EXPEDIDA EL: 31 de octubre de 2025

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

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

