



## 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 sísmica 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. 25-0461 del 07 de octubre de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

### LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN Nº 68001-2-25-0249

Fecha de radicación: 14/07/2025

#### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

PROPIETARIOS/POSEEDORES:	Zoraida Castellanos Jaimes, Claudia Rocio Delgado Castellanos, Liliana Marcela Delgado Castellanos, Wilmer Antonio Delgado Castellanos y David Santiago Delgado Castellanos.
NÚMERO PREDIAL:	NPN 68001-01-05-00-00-0126-0011-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-45150
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 9W # 29-58
BARRIO:	Santander
ÁREA DEL PREDIO:	108,00 m <sup>2</sup>

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO:

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	288,02 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	251,56 m <sup>2</sup>
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Tres (3) pisos de altura y terraza descubierta		
NORMA URBANÍSTICA:	25-0161NU del 07/07/2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga.		
ZONA NORMATIVA:	9	SECTOR:	5
AREA DE ACTIVIDAD:	R-4 Residencial con actividad económica	SUBSECTOR:	5-A
TRATAMIENTO:	TRA-2 Renovación Reactivación 2	ESTRATO:	Tres (3)
USO PREDIAL:	Vivienda		
I.O.: 0,69	I.C.: 1,90      VIS: No VIS	BIC:	No BIC
UNIDADES PRIVADAS:	Tres (3) unidades de vivienda según proyecto anterior aprobado.		
PARQUEADEROS:	Un (1) cupo de parqueo vehicular de residente y un (1) cupo de parqueo para motocicleta.		

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN - AMPLIACIÓN para uso de vivienda, en un predio que tiene un área de 108,00 m<sup>2</sup> (según certificado de libertad y tradición). La edificación cuenta con licencia anterior aprobada N° 68001-2-16-0304 en modalidad OBRA NUEVA emitida el día 25 de octubre de 2017 con vigencia hasta el día 25 de octubre de 2019 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo del Arq. Roger Alexander Forero Hidalgo, en la cual se aprueba la construcción de una edificación de tres (3) pisos de altura para el desarrollo de tres (3) unidades de vivienda y un (1) cupo de parqueo vehicular para residentes, con un área total construida de 187,00 m<sup>2</sup>. En la presente solicitud de licencia se genera la intervención de espacios internos, en donde se modifica la distribución de los mismos, se amplian zonas según la edificabilidad permitida y normatividad vigente aplicable, y se genera un área de terraza descubierta. Área total modificada 223,46 m<sup>2</sup>. Área total ampliada 64,56 m<sup>2</sup>. Área total intervenida 288,02 m<sup>2</sup>. Estas modificaciones afectan la volumetría de la edificación, índices y área construida anterior aprobada, sin embargo se mantienen las mismas unidades de vivienda según proyecto anterior. Lo demás aprobado en la licencia anterior queda inmodificable. Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: Edificación de tres (3) pisos de altura y terraza descubierta, en donde se ubican tres (3) unidades de vivienda, con un área total construida de 251,56 m<sup>2</sup> después de la intervención. El proyecto cuenta con un (1) cupo de parqueo vehicular para residentes y un (1) cupo de parqueo para motocicleta. Las unidades de vivienda aprobadas se denominan y ubican de la siguiente manera: APARTAMENTO 101 (primer y segundo piso), APARTAMENTO 201 (segundo piso) y APARTAMENTO 301 (tercer piso). Cuenta con concepto de norma urbana N° 25-0161NU emitido el día 07/07/2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Anexa al expediente planos y licencia anterior aprobada. 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, presenta un sistema estructural de pórticos en concreto resistentes a momento con capacidad especial de disipación de energía DES. La placa de entrepiso corresponde a una placa aligerada en una dirección. La cubierta en placa maciza. 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 de 13 de julio de 2016. Los materiales empleados son f'c de 28 Mpa y fy de 420 Mpa. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bajo. Se anexan planos estructurales y memorias de cálculo de la intervención propuesta para la ampliación y reforzamiento de la estructura. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008 relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Coordenadas: Punto 1: Norte: 1278595.97, Este: 1103588.14.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la Resolución N° 25-0461 expedida el 07 de octubre de 2025 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN - AMPLIACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### 3. RESPONSABLES TÉCNICOS:

ARQUITECTO:	Luis Eduardo Gómez Ogliastri	Matrícula	A68012001-91240338
INGENIERO CALCULISTA:	Oscar Manuel Padilla García	Matrícula	68202-119462
RESPONSABLE OBRA:	Luis Eduardo Gómez Ogliastri	Matrícula	A68012001-91240338
GEOTECNISTA:	Elkin Suárez Calderón	Matrícula	68202-170182
DIS. ELEMENTO EST.:	Oscar Manuel Padilla García	Matrícula	68202-119462

#### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA:

Hasta el 29 de octubre de 2027.  
Se expide en Bucaramanga el 29 de octubre de 2025.

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano N° 2 de Bucaramanga

MF

## 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. 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.
5. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
  - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
  - b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  - c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
  - d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
  - e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - h. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
  - i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
  - k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
6. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN - AMPLIACIÓN tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
7. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
8. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
9. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. Estos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
10. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 25-0461 del 07 de octubre de 2025

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN - AMPLIACIÓN:

Radicación: 68001-2-25-0249

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 la señora **Zoraida Castellanos Jaimes** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.353.106** actuando en calidad de propietaria, y **Claudia Rocio Delgado Castellanos** identificada con cédula de ciudadanía N° **1.098.638.573**, **Liliana Marcela Delgado Castellanos** identificada con cédula de ciudadanía N° **1.098.652.058**, **Wilmer Antonio Delgado Castellanos** identificado con cédula de ciudadanía N° **1.098.687.792** y **David Santiago Delgado Castellanos** identificado con cédula de ciudadanía N° **1.098.640.433** actuando en calidad de poseedores y herederos del señor Rogelio Delgado Vera con registro civil de defunción bajo indicativo serial N° 10108158 quien era propietario, del predio localizado en la **Carrera 9W # 29-58** en el barrio **Santander** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-05-00-0126-0011-0-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-45150**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **108,00 m<sup>2</sup>** (según certificado de libertad y tradición), ha solicitado una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN**, para destinación a uso de Vivienda.
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 **14 de julio de 2025** y el día **27 de agosto de 2025** se radicó en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Carrera 9W # 29-58** en el barrio **Santander**.
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, 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 esta el día **29 de julio de 2025**.
5. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia el día **02 de septiembre de 2025** mediante correo certificado, y se comunica mediante periódico de amplia circulación el día **09 de septiembre de 2025** en el periódico Vanguardia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno se hizo parte.
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 dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
7. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causen a terceros en desarrollo de esta. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
8. 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

### RESOLUCIÓN N° 25-0461 del 07 de octubre de 2025

construyendo en los predios objeto de esta en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

9. 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.
10. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **05 de septiembre de 2025** y se envía el **08 de septiembre de 2025**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **21 de octubre de 2025**, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día **01 de octubre de 2025**.
11. 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.
12. 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, presenta un sistema estructural de pórticos en concreto resistentes a momento con capacidad especial de disipación de energía DES. La placa de entrepiso corresponde a una placa aligerada en una dirección. La cubierta en placa maciza. 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 de 13 de julio de 2016. Los materiales empleados son f'c de 28 Mpa y fy de 420 Mpa. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bajo. Se anexan planos estructurales y memorias de cálculo de la intervención propuesta para la ampliación y reforzamiento de la estructura.
  - **Antecedentes:**
    - Licencia de construcción N° 68001-2-16-0304 en modalidad OBRA NUEVA emitida el día 25 de octubre de 2017 con vigencia hasta el día 25 de octubre de 2019 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo del Arq. Roger Alexander Forero Hidalgo, en la cual se aprueba la construcción de una edificación de tres (3) pisos de altura para el desarrollo de tres (3) unidades de vivienda y un (1) cupo de parqueo vehicular para residentes, con un área total construida de 187,00 m<sup>2</sup>.
    - Concepto de norma urbana N° 25-0161NU emitido el día 07/07/2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez.
  - 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.
  - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
  - 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.
13. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearía 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 una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN**, para destinación a uso de **Vivienda** en el predio localizado en la **Carrera 9W # 29-58** en el barrio **Santander** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-05-00-00-0126-0011-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-45150** de la Oficina de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga a nombre de **Zoraida Castellanos Jaimes** en su calidad de propietaria, y



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCIÓN N° 25-0461 del 07 de octubre de 2025

Claudia Rocio Delgado Castellanos, Liliana Marcela Delgado Castellanos, Wilmer Antonio Delgado Castellanos y David Santiago Delgado Castellanos en calidad de poseedores y herederos del señor Rogelio Delgado Vera quien era propietario de dicho predio, 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 aprueba licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN - AMPLIACIÓN para uso de vivienda, en un predio que tiene un área de 108,00 m<sup>2</sup> (según certificado de libertad y tradición). La edificación cuenta con licencia anterior aprobada N° 68001-2-16-0304 en modalidad OBRA NUEVA emitida el día 25 de octubre de 2017 con vigencia hasta el día 25 de octubre de 2019 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo del Arq. Roger Alexander Forero Hidalgo, en la cual se aprueba la construcción de una edificación de tres (3) pisos de altura para el desarrollo de tres (3) unidades de vivienda y un (1) cupo de parqueo vehicular para residentes, con un área total construida de 187,00 m<sup>2</sup>. En la presente solicitud de licencia se genera la intervención de espacios internos, en donde se modifica la distribución de los mismos, se amplían zonas según la edificabilidad permitida y normatividad vigente aplicable, y se genera un área de terraza descubierta. Área total modificada 223,46 m<sup>2</sup>. Área total ampliada 64,56 m<sup>2</sup>. Área total intervenida 288,02 m<sup>2</sup>. Estas modificaciones afectan la volumetría de la edificación, índices y área construida anterior aprobada, sin embargo se mantienen las mismas unidades de vivienda según proyecto anterior. Lo demás aprobado en la licencia anterior queda inmodificable. Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de tres (3) pisos de altura y terraza descubierta, en donde se ubican tres (3) unidades de vivienda, con un área total construida de 251,56 m<sup>2</sup> después de la intervención. El proyecto cuenta con un (1) cupo de parqueo vehicular para residentes y un (1) cupo de parqueo para motocicleta.** Las unidades de vivienda aprobadas se denominan y ubican de la siguiente manera: APARTAMENTO 101 (primer y segundo piso), APARTAMENTO 201 (segundo piso) y APARTAMENTO 301 (tercer piso). Cuenta con concepto de norma urbana N° 25-0161NU emitido el día 07/07/2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Anexa al expediente planos y licencia anterior aprobada. **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, presenta un sistema estructural de pórticos en concreto resistentes a momento con capacidad especial de disipación de energía DES. La placa de entrepiso corresponde a una placa aligerada en una dirección. La cubierta en placa maciza. 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 de 13 de julio de 2016. Los materiales empleados son f'c de 28 Mpa y fy de 420 Mpa. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bajo. Se anexan planos estructurales y memorias de cálculo de la intervención propuesta para la ampliación y reforzamiento de la estructura. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008 relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. **Coordenadas:** Punto 1: Norte: 1278595.97, Este: 1103588.14. **Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.**

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

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

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCIÓN N° 25-0461 del 07 de octubre de 2025

- 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- j. 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.
- k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- m. 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.
- n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

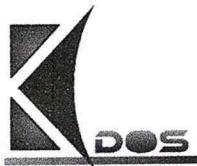
**ARTÍCULO 4º.** El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía 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 **Luis Eduardo Ogliastri** con matrícula profesional A68012001-91240338, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCIÓN N° 25-0461 del 07 de octubre de 2025

- b. Al Ingeniero civil **Oscar Manuel Padilla García** con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenida en ellos.
- c. Al Arquitecto **Luis Eduardo Gómez Ogliastri** con matrícula profesional A68012001-91240338, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero civil **Elkin Suárez Calderón** con matrícula profesional 68202-170182, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero civil **Oscar Manuel Padilla García** con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente de los diseños no estructurales y de información contenida en ellos.

**ARTÍCULO 6º.** La licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN** 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 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.

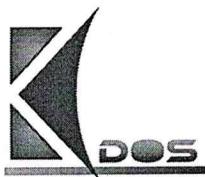
Notifíquese y Cúmplase.

Expedido en Bucaramanga, el 07 de octubre de 2025.

  
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano N° 2 Bucaramanga  
DE BUCARA  
MF  
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

*Liliana Morelta Relqueto Castellanos*  
*5.098.652.058 Bif*





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

## **CERTIFICACIÓN EJECUTORIA**

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

La resolución No. 25-0461 del **07 de octubre de 2025**, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN**, según radicación N° 68001-2-25-0249, sobre el predio ubicado en la **Carrera 9W #29-58** en el barrio **Santander** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **NPN 68001-01-05-00-00-0126-0011-0-00-00000**, matrícula inmobiliaria **300-45150** de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el **29 de octubre de 2025**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

### **VIGENCIA DE LA LICENCIA**

**DEL: 29 de octubre de 2025.**

**HASTA: 29 de octubre de 2027.**

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

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

Calle 36 # 23-69 Bucaramanga Tel: (7) 6352808 - 6352809  
www.curaduria2bucaramanga.com Email: [contacto@curaduria2bucaramanga.co](mailto:contacto@curaduria2bucaramanga.co)

Not to mention