



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

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, en uso de las facultades que le confiere: la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto No. 1077 de 2015, Decreto 1783 de 2021 y demás decretos modificatorios, la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. **26-0171 del 31 de marzo de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN N° 68001-2-25-0266

Fecha de Radicación: 24/07/2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): **MARIO HERNANDO LULLE BORDA**
NÚMERO PREDIAL: **68001-01-01-00-000-152-0013-0-00-00-00-000**
MATRÍCULA INMOBILIARIA: **300-35625**
DIRECCIÓN DEL PREDIO: **CARRERA 14 #43-50**
BARRIO: **GARCIA ROVIRA**
ÁREA DEL PREDIO: **223.00 m²**

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 122,47 m² ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 473,40 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Tres(3) pisos de altura y Terraza Descubierta
NORMA URBANÍSTICA: 23-0120NU del 23-06-2023 CUR2 BGA
ZONA NORMATIVA: 8 SECTOR: 6 SUBSECTOR: 6-C
ÁREA DE ACTIVIDAD: C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor
USO PREDIAL: Comercio y/o Servicios ESTRATO: 3
TRATAMIENTO: TRA-3 Renovación Reactivación del sector urbano especial
I.O.: ART.313 I.C.: 1,43 VIS: No VIS BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Tres (3) unidades de comercio y/o servicios
PARQUEADEROS: Dos (2) cupos de parqueaderos de comercio existentes

RESUMEN DEL PROYECTO:

El proyecto queda conformado por una edificación de Tres (3) pisos y Terraza Descubierta, para Tres (3) unidades de Comercio y/o servicios según los códigos de uso Pot planteados en los planos arquitectónicos, cuenta con Dos (2) cupos de parqueaderos vehiculares para comercio existentes, con un área total construida de 473,40m². CONTINUA EN LA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PÁGINA 2.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0171, expedida el 31 de marzo de 2026 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. VICENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 28 de abril de 2028

Se expide en Bucaramanga el 24 de abril de 2026.


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



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de construcción en la modalidad de Modificación y Ampliación, para uso de Comercio y/o servicios, en un predio con un área de 223.00m² según certificado de Plano Predial Catastral No.12374 expedido el 29 de agosto de 2023 por el Area Metropolitana de Bucaramanga. según la Licencia de Construcción con modalidad Demolición y Obra Nueva No.68001-2-24-0350 expedida el 23 de diciembre de 2024 con vigencia hasta 23 de diciembre de 2027 emitida en la Curaduría Urbana No.2 de Bucaramanga por la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gomez, se aprobo en su momento una edificación de Tres (3) pisos y Terraza descubierta, cuenta con Cinco (5) unidades de Comercio y/o servicios, con Dos (2) cupos de parqueaderos vehiculares para uso de comercio. En este tramite de Licencia se aprueban las siguientes intervenciones: Modificación de las Cinco (5) unidades de comercio unificandose Una (1) unidad de comercio y/o servicios en cada piso quedando un total de Tres (3) unidades de comercio y/o servicios según los codigos de uso pot establecidos en los planos arquitectonicos, el area modificación de 105,16m² y se realiza la ampliación de una parte de la placa hacia un lateral con un area de ampliación de 17,31m² para un área total intervenida de 122,47m², el resto de la edificación se mantiene en cuanto a sus unidades y distribución a excepción de la modificación planteada. Finalmente, El proyecto queda conformado por una edificación de Tres (3) pisos y Terraza Descubierta, para Tres (3) unidades de Comercio y/o servicios según los codigos de uso Pot planteados en los planos arquitectonicos, cuenta con Dos (2) cupos de parqueaderos vehiculares para comercio existentes, con un área total construida de 473,40m², Se aprueba según Norma Urbana No.23-0120NU del 23/06/2023 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, quedando los indices del proyecto de ocupación según el artículo 313 del acuerdo 011 de 2014 y el indice de construcción 1,43, cumple con las normas de accesibilidad y cumple con el titulo J y K de la NSR-10.

CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Proyecto de modificación y ampliación. Edificación de grupo de uso 1 (Edificaciones de uso normal - Comercial). Se mantienen las condiciones de la licencia original, edificación de 3 pisos en sistema de porticos de concreto reforzado que cumple con los requisitos de disipación especial de energía (DES) de acuerdo a la zona de amenaza sísmica alta, sistema de entrepiso de placa aligerada, placa de terraza de las mismas características de las placas de entrepiso. Se presenta aumento del área en todos los pisos con la ampliación del área construida de placa, que se proyecta en la misma tipología de las placas aprobadas. Se presentan certificación de ingeniero de suelos, en donde indica que no hay aumento significativos de las cargas, memorias de calculo, planos estructurales y no estructurales actualizados que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución de la obra. 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. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Coordenadas Magna Sirgas: Punto 1:X:1105044,6937 , Y:1278547,8703.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0171, expedida el 31 de marzo de 2026 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

5. RESPONSABLES TECNICOS

| | | | |
|------------------------|----------------------------|-----------|-------------|
| ARQUITECTO: | Alvaro Pinto Serrano | Matrícula | 68700-14868 |
| INGENIERO CALCULISTA: | Wilmar Jose Araujo Maestre | Matrícula | 68202-05599 |
| RESPONSABLE OBRA: | Alvaro Pinto Serrano | Matrícula | 68700-14868 |
| GEOTECNISTA: | Isnardo Uribe Jaimes | Matrícula | 68202-21548 |
| ELEMENTOS NO ESTRUC. : | Wilmar Jose Araujo Maestre | Matrícula | 68202-05599 |



CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
4. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - 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.



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

- 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 veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
6. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



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

RESOLUCION N° 26-0171 del 31 de marzo de 2026

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

Radicación: 68001-2-25-0266

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 **ALVARO PINTO SERRANO**, con cédula(s) de ciudadanía N°. **91.206.256**, en su calidad de Apoderado **MARIO HERNANDO LULLE BORDA**, con cédula(s) de ciudadanía N°. **19.254.944**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CARRERA 14 #43-50** barrio **GARCIA ROVIRA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN **68001-01-01-00-00-0152-0013-0-00-00-00-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-35625** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **223.00m²** según certificado de Plano Predial Catastral No.12374 expedido el 29 de agosto de 2023 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN**, 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 **24 de Julio de 2025** y el día **08 de septiembre de 2025** se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **CARRERA 14 #43-50** barrio **GARCIA ROVIRA**.
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 día 01 de octubre 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 día 20 de agosto de 2025**.
6. **Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico**, se elevó acta de observaciones y correcciones el día **02 de Octubre de 2025** mediante oficio con radicado interno N° **CE25-10932** con un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **18 de noviembre de 2025**.
7. **Que el día 07 de noviembre de 2025 solicitaron prórroga del acta de observaciones mediante radicado interno N° CR25-12578**, al cual se dio respuesta positiva mediante oficio con radicado interno N° **CE25-12856** del día **14 de noviembre de 2025**, otorgando un término adicional de quince (15) días hábiles hasta el día **10 de diciembre de 2025**.
8. **Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1. del Decreto 1077 de 2015**, se requiere prorrogar por una sola vez hasta la mitad del término, esto es **22.5 días hábiles**, desde el día **19 de enero de 2026** hasta el día **17 de febrero de 2026**, a fin terminar el estudio del proyecto.
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



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

RESOLUCION N° 26-0171 del 31 de marzo de 2026

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 emite viabilidad el día 17 de febrero de 2026 mediante radicado interno CE26-2021 y se notifica el día 19 de febrero de 2026, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día 07 de abril de 2026, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día 25 de marzo de 2026.
- 11.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Que el proyecto de construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
16. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
 - **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Proyecto de modificación y ampliación. Edificación de grupo de uso 1 (Edificaciones de uso normal - Comercial). Se mantienen las condiciones de la licencia original, edificación de 3 pisos en sistema de porticos de concreto reforzado que cumple con los requisitos de disipación especial de energía (DES) de acuerdo a la zona de amenaza sísmica alta, sistema de entrepiso de placa aligerada, placa de terraza de las mismas características de las placas de entrepiso. Se presenta aumento del área en todos los pisos con la ampliación del área construida de placa, que se proyecta en la misma tipología de las placas aprobadas. Se presentan certificación de ingeniero de suelos, en donde indica que no hay aumento significativos de las cargas, memorias de cálculo, planos estructurales y no estructurales actualizados que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución de la obra.
 - Norma Urbana No.23-0120NU del 23/06/2023 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
 - Para las obras que no requirieren 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 sísmo 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.



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

RESOLUCION N° 26-0171 del 31 de marzo de 2026

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN**, para destinación **Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **CARRERA 14 #43-50** barrio **GARCIA ROVIRA**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral NPN **68001-01-01-00-00-0152-0013-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-35625** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **MARIO HERNANDO LULLE BORDA**, 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: **Licencia de construcción en la modalidad de Modificación y Ampliación, para uso de Comercio y/o servicios, en un predio con un área de 223.00m² según certificado de Plano Predial Catastral No.12374 expedido el 29 de agosto de 2023 por el Area Metropolitana de Bucaramanga. según la Licencia de Construcción con modalidad Demolición y Obra Nueva No.68001-2-24-0350 expedida el 23 de diciembre de 2024 con vigencia hasta 23 de diciembre de 2027 emitida en la Curaduría Urbana No.2 de Bucaramanga por la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gomez, se aprobo en su momento una edificación de Tres (3) pisos y Terraza descubierta, cuenta con Cinco (5) unidades de Comercio y/o servicios, con Dos (2) cupos de parqueaderos vehiculares para uso de comercio. En este tramite de Licencia se aprueban las siguientes intervenciones: Modificación de las Cinco (5) unidades de comercio unificandose Una (1) unidad de comercio y/o servicios en cada piso quedando un total de Tres (3) unidades de comercio y/o servicios según los codigos de uso pot establecidos en los planos arquitectonicos, el area modificación de 105,16m² y se realiza la ampliación de una parte de la placa hacia un lateral con un area de ampliación de 17,31m² para un área total intervenida de 122,47m², el resto de la edificación se mantiene en cuanto a sus unidades y distribución a excepción de la modificación planteada. Finalmente, El proyecto queda conformado por una edificación de Tres (3) pisos y Terraza Descubierta, para Tres (3) unidades de Comercio y/o servicios según los codigos de uso Pot planteados en los planos arquitectonicos, cuenta con Dos (2) cupos de parqueaderos vehiculares para comercio existentes, con un área total construida de 473,40m², Se aprueba según Norma Urbana No.23-0120NU del 23/06/2023 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, quedando los indices del proyecto de ocupación según el articulo 313 del acuerdo 011 de 2014 y el indice de construcción 1,43, cumple con las normas de accesibilidad y cumple con el titulo J y K de la NSR-10. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Proyecto de modificación y ampliacion. Edificacion de grupo de uso 1 (Edificaciones de uso normal - Comercial). Se mantienen las condiciones de la licencia original, edificacion de 3 pisos en sistema de porticos de concreto reforzado que cumple con los requisitos de disipacion especial de energia (DES) de acuerdo a la zona de amenaza sismica alta, sistema de entrepiso de placa aligerada, placa de terraza de las mismas caracteristicas de las placas de entrepiso. Se presenta aumento del área en todos los pisos con la ampliación del área construida de placa, que se proyecta en la misma tipología de las placas aprobadas. Se presentan certificación de ingeniero de suelos, en donde indica que no hay aumento significativos de las cargas, memorias de calculo, planos estructurales y no estructurales actualizados que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución de la obra. 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. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Coordenadas Magna Sirgas: Punto 1:X:1105044,6937 , Y:1278547,8703.. Estas obras no podrán**



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

RESOLUCION N° 26-0171 del 31 de marzo de 2026

iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

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

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

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° 26-0171 del 31 de marzo de 2026

- a. Al **Arquitecto Alvaro Pinto Serrano**, con matrícula profesional 68700-14863, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al **Ingeniero civil Wilmar Jose Araujo Maestre**, con matrícula profesional 68202-05599, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al **Arquitecto Alvaro Pinto Serrano**, con matrícula profesional 68700-14863, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al **Ingeniero Civil geotecnista Isnardo Uribe Jaimes**, con matrícula profesional 68202-21548, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al **Ingeniero civil Wilmar Jose Araujo Maestre**, con matrícula profesional 68202-05599, como responsable legalmente de los diseños elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.

ARTÍCULO 6°. 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 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, 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 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.

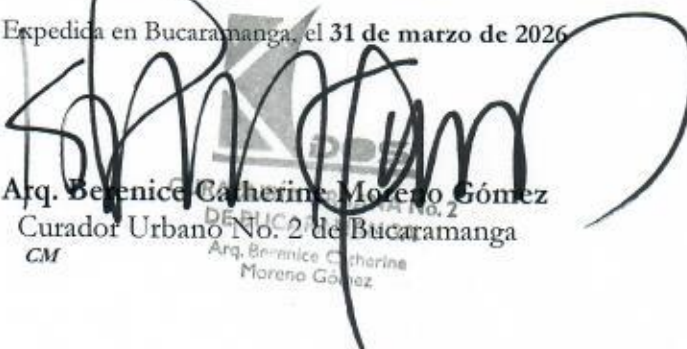
ARTÍCULO 9°. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

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.

Espedida en Bucaramanga, el 31 de marzo de 2026


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



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. **26-0171** del **31 de marzo de 2026**, por la cual se concede una **LICENCIA DE CONSTRUCCION** con modalidad de **MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN**, según radicación N° **68001-2-25-0266**, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 14 #43-50** barrio **GARCIA ROVIRA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN **68001-01-01-00-00-0152-0013-0-00-00-00-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-35625** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **ALVARO PINTO SERRANO**, con cédula(s) de ciudadanía N°. **91.206.256**, en su calidad de Apoderado **MARIO HERNANDO LULLE BORDA**, con cédula(s) de ciudadanía N°. **19.254.944**, en su calidad de propietario(s).

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 abril de 2026**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA LICENCIA: 28 de Abril de 2028

EXPEDIDA EL: 28 de abril de 2026


Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano
CM

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