



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

El suscrito CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA, en uso de las facultades que le confiere: la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto No. 1077 de 2015, Decreto 1783 de 2021 y demás decretos modificatorios, la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. 25-0581 del 30 de diciembre de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: **DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA** N° 68001-2-25-0282

Fecha de Radicación: 01/08/2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): MARIA ELENA CONTRERAS DE MORALES
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-04-00-00-0409-0016-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-140388
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CARRERA 11C #104-09 LOTE 3 MZ 4
BARRIO: MANUELA BELTRAN
ÁREA DEL PREDIO: 60,50 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 133,31 m² ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 133.31 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Tres (3) Pisos de altura y terraza descubierta
NORMA URBANÍSTICA: 24-0165NU 09-09-24
ZONA NORMATIVA: 5 SECTOR: 1 SUBSECTOR: 1-B
ÁREA DE ACTIVIDAD: R-2 Residencial con comercio y servicios localizado
USO PREDIAL: Vivienda ESTRATO: 2
TRATAMIENTO: TC-1 Consolidación Urbana
I.O.: 0,68 I.C.: 1,67 VIS: No VIS BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Tres (3) unidades de vivienda
PARQUEADEROS: predio tiene acceso con vía peatonal no cuenta con cupos de parqueaderos

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de Construcción en modalidad de DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA, para uso de Vivienda, en un lote con un área de 60.50m² según escritura pública No.362 de 14 de febrero de 2007 de la Notaria Sexta de Bucaramanga. Se aprueba inicialmente la demolición total de la construcción preexistente con un área total a demoler de 60.50 m². Lo anterior implica la demolición completa de la estructura existente, esto significa que todos los elementos constructivos anteriores deben ser removidos, dejando el terreno en condiciones adecuadas para iniciar una nueva construcción. No debe haber ambigüedad en cuanto a la extensión de la demolición, se requiere que sea total y absoluta, sin dejar vestigios de la edificación previa. Se aprueba una edificación de tres (3) Pisos de altura y terraza descubierta, para Tres (3) unidades de vivienda, con un total de área construida de 133.31m², se aplica la norma urbana No.24-0165NU de fecha 09 de septiembre de 2025 quedando el proyecto con los siguientes índices: ocupación de 0.68 y construcción 1.67, predio tiene acceso con vía peatonal no cuenta con cupos de parqueaderos, cumple con título J y K de la NSR-10 y normas de accesibilidad, 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. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Solicitud de DEMOLICION TOTAL - OBRA NUEVA de una edificación de 3 Pisos + Terraza descubierta, donde su estructura es un sistema de Pórtico de Concreto Reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es Placa Aligerada, con viguetas distribuidas en una dirección y fundida en sitio, espesor e=30cm. La cubierta es en placa, igual al entrepiso anterior. El sistema de cimentación son zapatas unidas mediante vigas de enlace y amarre. Nota adicional 1: La cubierta de la escalera en terraza es en placa maciza. Nota adicional 2: El proyecto no requiere supervisión técnica ni segunda revisión independiente. Se anexan planos con detalles y especificaciones de materiales utilizados para la construcción. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bueno. 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:1105192.7157, Y:1275136.6727. Se aclara que por error de digitación se indico que el nombre del geotecnista es Luis Alberto Capacho Silva con matricula 68202-74018 siendo lo correcto Edwin Fernando Valencia Pinzon con matricula 68202-175105.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 25-0581, expedida el 30 de diciembre de 2025 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Juan Carlos Perez Landinez	Matrícula	A68112004-13861532
INGENIERO CALCULISTA:	German Orlando Bautista Otero	Matrícula	68202-43047
DIRECTOR DE OBRA:	Juan Carlos Perez Landinez	Matrícula	A68112004-13861532
GEOTECNISTA:	Edwin Fernando Valencia Pinzon	Matrícula	68202-175105
ELEMENTOS NO ESTRUCL.:	German Orlando Bautista Otero	Matrícula	68202-43047

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 30 de enero de 2029

Se expide en Bucaramanga el 30 de enero de 2026.

Arq. Rene Garnica Garnica (P)
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en Provisionalidad
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 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. 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 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.
 - 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.
6. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA tendrá una vigencia de treinta y seis (36) 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. éstos 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

RESOLUCION N° 25-0581 del 30 de diciembre de 2025

Por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA**

Radicación: 68001-2-25-0282

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 **JUAN CARLOS PEREZ LANDINEZ**, identificado con cédula(s) de ciudadanía N° **13.861.532**, en su calidad de Apoderado de la señora **MARIA ELENA CONTRERAS DE MORALES**, identificado con cédula(s) de ciudadanía N° **28.478.674**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CARRERA 11C # 104-09 LOTE 3 MANZANA 4** barrio **MANUELA BELTRAN** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN **68001-01-04-00-00-0409-0016-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-140388** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, **con un área de 60.50m²(según escritura pública No.362 de 14 de febrero de 2007 de la Notaria Sexta de Bucaramanga)**, ha(n) solicitado una Licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICION TOTAL** y **OBRA NUEVA**, para destinación **Vivienda**.
2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. Que el proyecto fue **radicado el 01 de Agosto de 2025 y el día 11 de septiembre de 2025 se radico en legal y debida forma** el proyecto para el predio ubicado en la **CARRERA 11 # 104-09 LOTE 3 MANZANA 4** barrio **MANUELA BELTRAN**.
4. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
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 15 de septiembre de 2025**, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, **de los cuales ninguno se hizo parte**
6. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, **el solicitante de la licencia instaló una valla** en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, **allegando al expediente una fotografía de la misma mediante radicado interno CR25-8994 el día 19 de agosto de 2025**.
7. 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° 25-0581 del 30 de diciembre de 2025

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.

8. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó **acta de observaciones y correcciones el día 19 de septiembre de 2025** mediante oficio con radicado interno N° CE25-10357 con un término de treinta (30) días hábiles **hasta el día 04 de noviembre de 2025**.
9. Que **el día 04 de noviembre de 2025 solicitaron prórroga del acta de observaciones** mediante radicado interno N° CR25-12301, al cual se dio respuesta positiva mediante oficio con radicado interno N° CE25-12813 del día 13 de noviembre de 2025, otorgando un término adicional de quince (15) días hábiles hasta el día 26 de noviembre de 2025.
10. Que mediante radicado CR25-13367 de fecha 25 de noviembre de 2025 y CR25-13514 de fecha 28 de noviembre de 2025, **se solicita el cambio de diseñador estructural y diseñador de elementos no estructurales**, y se da respuesta afirmativa mediante radicado CE25-13763 de fecha 4 de diciembre de 2025 y CE25-13935 de fecha 10 de diciembre de 2025.
11. Que, una vez aprobado el proyecto, **se emite viabilidad el día 3 de diciembre de 2025 mediante radicado interno CE25-13742 y se notifica el día 3 de diciembre de 2025**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles **hasta el día 20 de enero de 2025**, y **allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día 18 de diciembre de 2025**.
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 domino 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 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.
16. Que el proyecto presentado debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0581 del 30 de diciembre de 2025

17. 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:** Solicitud de DEMOLICION TOTAL - OBRA NUEVA de una edificación de 3 Pisos + Terraza descubierta, donde su estructura es un sistema de Pórtico de Concreto Reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es Placa Aligerada, con viguetas distribuidas en una dirección y fundida in situ, espesor $e=30\text{cm}$. La cubierta es en placa, igual al entrepiso anterior. El sistema de cimentación son zapatas unidas mediante vigas de enlace y amarre. Nota adicional 1: La cubierta de la escalera en terraza es en placa maciza. Nota adicional 2: El proyecto no requiere supervisión técnica ni segunda revisión independiente.
 - Norma Urbana No.24-0165NU de fecha 09 de septiembre de 2024 de la Curaduría Urbana No.2 de Bucaramanga.
 - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
 - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
 - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
 - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
 - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
18. 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 **DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **CARRERA 11C # 104-09 LOTE 3 MANZANA 4** barrio **MANUELA BELTRAN** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN **68001-01-04-00-00-0409-0016-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-140388** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **MARIA ELENA CONTRERAS DE MORALES**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: **Licencia de Construcción en modalidad de DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA**, para uso de **Vivienda**, en un lote con un área de **60.50m²** según escritura pública No.362 de 14 de febrero de 2007 de la Notaria Sexta de Bucaramanga. Se aprueba inicialmente la demolición total de la construcción preexistente con un área total a demoler de **60.50 m²**. Lo anterior implica la demolición completa de la estructura existente, esto significa que todos los elementos constructivos anteriores deben ser removidos, dejando el terreno en condiciones adecuadas para iniciar una nueva construcción. No debe haber ambigüedad en cuanto a la extensión de la demolición, se requiere que sea total y absoluta, sin dejar vestigios de la edificación previa. Se aprueba una edificación de tres (3) Pisos de altura y terraza descubierta, para Tres (3) unidades de vivienda, con un total de área construida de **133.31m²**, se aplica la norma urbana No.24-0165NU de fecha 09 de septiembre de 2025 quedando el proyecto con los siguientes índices: ocupación



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 25-0581 del 30 de diciembre de 2025

de 0.68 y construcción 1.67, predio tiene acceso con vía peatonal no cuenta con cupos de parqueaderos, cumple con título J y K de la NSR-10 y normas de accesibilidad, 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. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Solicitud de **DEMOLICION TOTAL - OBRA NUEVA** de una edificación de 3 Pisos + Terraza descubierta, donde su estructura es un sistema de Pórtico de Concreto Reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es Placa Aligerada, con viguetas distribuidas en una dirección y fundida in situ, espesor e=30cm. La cubierta es en placa, igual al entrepiso anterior. El sistema de cimentación son zapatas unidas mediante vigas de enlace y amarre. Nota adicional 1: La cubierta de la escalera en terraza es en placa maciza. Nota adicional 2: El proyecto no requiere supervisión técnica ni segunda revisión independiente. Se anexan planos con detalles y especificaciones de materiales utilizados para la construcción. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bueno. 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:1105192.7157 , Y:1275136.6727. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

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

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.



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

RESOLUCION N° 25-0581 del 30 de diciembre de 2025

- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- j. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- k. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- l. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 4°. El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 5°. Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al **Arquitecto Juan Carlos Perez Landínez, con matrícula profesional A68112004-13861532**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al **Ingeniero civil German Orlando Bautista Otero, con matrícula profesional 68202-43047**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al **Arquitecto Juan Carlos Perez Landínez, con matrícula profesional A68112004-13861532**, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al **Ingeniero civil geotecnista Luis Alberto Capacho Silva, con matrícula profesional 68202-74018**, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al **Ingeniero civil German Orlando Bautista Otero, con matrícula profesional 68202-43047**, como responsable legalmente de los diseños de elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.

ARTÍCULO 6°. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICION TOTAL y OBRA NUEVA tendrán una vigencia de Treinte y Seis (36) 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



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

RESOLUCION N° 25-0581 del 30 de diciembre de 2025

parte del urbanizador o constructor responsable., de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

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

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

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

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

ARTÍCULO 11°.- La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 30 de diciembre 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

CERTIFICACION EJECUTORIA

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

La resolución No. **25-0581** del **30 de diciembre de 2025**, por la cual se concede **DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA**, según radicación N° **68001-2-25-0282**, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 11C # 104-09 LOTE 3 MANZANA 4** barrio **MANUELA BELTRAN** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN **68001-01-04-00-00-0409-0016-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-140388** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **JUAN CARLOS PEREZ LANDINEZ**, identificado con cédula(s) de ciudadanía N° **13.861.532**, en su calidad de Apoderado de la señora **MARIA ELENA CONTRERAS DE MORALES**, identificado con cédula(s) de ciudadanía N° **28.478.674**, 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 **30 de enero de 2026**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA DE LA LICENCIA: 30 de Enero de 2029

EXPEDIDA EL: 30 de enero de 2026

Arq. Rene Garnica Castillo (P)

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en Provisionalidad
CM

Handwritten scribble consisting of several overlapping loops and lines, possibly representing a signature or initials.