



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. 26-0232 del 06 de mayo de 2026, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: **DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA**

N° 68001-2-25-0320

Fecha de radicación: 01/09/2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

PROPIETARIOS: EDIFICAR CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S
NÚMERO PREDIAL: NPN 68001-01-03-00-00-0027-0015-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-136689
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 18 #15-21/25/29
BARRIO: San Francisco
ÁREA DEL PREDIO: 300,00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO:

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 1.329,90 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 1.329,90 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Cinco (5) pisos de altura y semisótano
NORMA URBANA: 25-0048NU del 12/03/2025 por la Curaduría urbana N° 2 de B/manga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez.
ZONA NORMATIVA: 10 **SECTOR:** 6 **SUBSECTOR:** 6-A
ÁREA DE ACTIVIDAD: C-3 Comercial y de servicios pesados
USO PREDIAL: Vivienda, Comercio y/o servicios. **ESTRATO:** Dos (2)
TRATAMIENTO: TC-2 Consolidación con generación de espacio público
I.O.: 0,60 **I.C.:** 2,70 **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Diecisiete (17) unidades de vivienda y una (1) unidad comercial y/o de servicios.
PARQUEADEROS: Tres (3) cupos de parqueo vehicular para residentes (R), un (1) cupo de parqueo vehicular para visitantes (V), dos (2) cupos de parqueo para motocicleta y tres (3) cupos de parqueo para bicicleta.

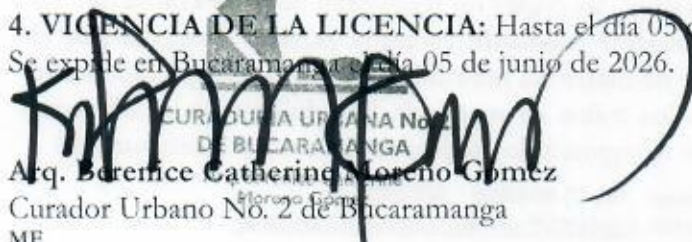
3. RESUMEN DEL PROYECTO APROBADO:

El proyecto aprobado consiste en la proyección de una edificación de cinco (5) pisos de altura y semisótano, en la cual se desarrollan diecisiete (17) unidades de vivienda y una (1) unidad comercial y/o de servicios, con un área total construida de 1.329,90 m². (Ver detalle de descripción del proyecto aprobado en página 2 y 3).

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la Resolución N° 26-0232 del 06 de mayo de 2026 con la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el día 05 de junio de 2029.

Se expide en Bucaramanga el día 05 de junio de 2026.


CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
MF

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

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba licencia de construcción en modalidad DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA para uso de Vivienda, Comercio y/o servicios en un predio que tiene un área de 300,00 m² (según multiplicación de linderos). Se aprueba inicialmente la demolición total de la construcción preexistente con un área total a demoler de 300,00 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. **El proyecto aprobado consiste en la proyección de una edificación de cinco (5) pisos de altura y semisótano, en la cual se desarrollan diecisiete (17) unidades de vivienda y una (1) unidad comercial y de servicios, con un área total construida de 1.329,90 m². El proyecto aprobado cuenta con los siguientes cupos de parqueo: tres (3) cupos de parqueo vehicular para residentes (R), un (1) cupo de parqueo vehicular para visitantes (V), dos (2) cupos de parqueo para motocicleta y tres (3) cupos de parqueo para bicicleta. Las unidades aprobadas se denominan y ubican así: Apartamento 101 en primer piso, Apartamentos del 201 al 204 ubicados en el segundo piso, Apartamentos del 301 al 304 ubicados en el tercer piso, Apartamentos del 401 al 404 ubicados en el cuarto piso y Apartamentos del 501 al 504 ubicados en el quinto piso de la edificación. La unidad comercial y de servicios aprobada se denomina LOCAL COMERCIAL y los códigos de uso y escala se referencian en los planos arquitectónicos aprobados. Debe cumplir con lo indicado en el concepto de norma urbana N° 25-0048 NU emitido el día 12 de marzo de 2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes coeficientes: Índice de ocupación (I.O): 0,60 – Índice de construcción (I.C): 2,70. Se tiene en cuenta lo referenciado en el Artículo 314° "Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción". 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. **Consideraciones estructurales:** Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de SEIS (6) niveles, localizado en el municipio de BUCARAMANGA clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica ALTA, el sistema estructural corresponde a un sistema de combinado de muros de concreto y pórticos en concreto resistentes a momento de capacidad especial de disipación de energía DES. La placa de entrepiso corresponde a una placa aligerada en una dirección. La cubierta corresponde en placa aligerada en una dirección. El sistema de cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto SI requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los materiales empleados son f'c de 28, 35 y 42 Mpa, acero de refuerzo con fy de 420 Mpa. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es BAJO. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. **Dalton Moreno Girardot** con matrícula profesional N° 68202-15488 el cual presenta memorial de revisión según LEY 1796 DEL 13/07/2016 Artículo 6° Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento**

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

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

Página 2 de 4



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

que permita generar nuevas unidades de vivienda. Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente 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. 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. **Coordenadas:** Punto 1: Norte: 2,345,834.03 Este: 4,985,701.00.

5. RESPONSABLES TÉCNICOS:

ARQUITECTO:	Carlos Julio Niño Pinto	Matrícula	A68012000-91497844
INGENIERO CALCULISTA:	Alexis Vega Arguello	Matrícula	68202-74324
DIRECTOR DE OBRA:	Silvia Marcela Ardila Blanco	Matrícula	68202-365668
DIS. ELEM. NO EST.:	Alexis Vega Arguello	Matrícula	68202-74324
GEOTECNISTA:	Luis Alberto Capacho Silva	Matrícula	68202-74018
REV. INDEPENDIENTE:	Dalton Moreno Girardot	Matrícula	68202-15488

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 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.
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 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 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos 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.

- 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.
 - 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.
 - 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.
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - 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.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - 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 **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. 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° 26-0232 del 06 de mayo de 2026

**Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de
DEMOLICIÓN TOTAL - OBRA NUEVA:**

Radicación: 68001-2-25-0320

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 **Silvia Marcela Ardila Blanco** identificada con cédula de ciudadanía N° **1.095.811.587** en calidad de representante legal de **EDIFICAR CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S** con NIT° **901913660-8** como propietarios del predio localizado en la **Calle 18 #15-21/25/29** en el barrio **San Francisco** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-03-00-00-0027-0015-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-136689**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **300,00 m²** (según multiplicación de linderos), ha solicitado una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL-OBRA NUEVA**, para destinación a uso de **Vivienda, 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 **01 de septiembre de 2025** y el día **01 de octubre de 2025** se radicó en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Calle 18 #15-21/25/29** en el barrio **San Francisco**.
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 **19 de septiembre 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 **01 de octubre de 2025** y el día **08 de enero de 2026** mediante correo certificado 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 26-0232 del 06 de mayo de 2026

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 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 día **04 de noviembre de 2025** se solicita mediante radicado interno N° **CR25-12304** cambio en la destinación del uso del proyecto a **VIVIENDA NO VIS** teniendo en cuenta que inicialmente se radicó la solicitud bajo dichos criterios, al cual se dio respuesta positiva mediante oficio con radicado interno N° **CE25-12528** del día **06 de noviembre de 2025**.
10. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó acta de observaciones y correcciones el día **21 de noviembre de 2025** y se notifica el día **25 de noviembre de 2025**, con un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **09 de enero de 2026**.
11. Que el día **09 de enero de 2026** solicitaron prórroga del acta de observaciones mediante radicado interno N° **CR26-295**, al cual se dio respuesta positiva mediante oficio con radicado interno N° **CE26-737** del día **21 de enero de 2026**, otorgando un término adicional de quince (15) días hábiles hasta el día **02 de febrero de 2026**.
12. 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, a fin terminar el estudio del proyecto.
13. 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.
14. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **17 de marzo de 2026** y se notifica el día **19 de marzo de 2026**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **06 de mayo de 2026**, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día **29 de abril de 2026**.
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 el día **15 de abril de 2026** mediante radicado interno N° **CR26-4012** solicitan el cambio en el titular de la licencia siendo este último **EDIFICAR CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S** con NIT° **901913660-8**, al cual se dio respuesta positiva mediante oficio con radicado interno N° **CE26-4407** del día **22 de abril de 2026**.
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:** Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de SEIS (6) niveles, localizado en el municipio de BUCARAMANGA clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica ALTA, el sistema estructural corresponde a un sistema de combinado de muros de concreto y pórticos en concreto resistentes a momento de capacidad especial de disipación de energía DES. La placa de entrepiso corresponde a una placa aligerada en una dirección. La cubierta corresponde en placa aligerada en una dirección. El sistema de cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto SI requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los materiales empleados son f'c de 28, 35 y 42



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 26-0232 del 06 de mayo de 2026

Mpa, acero de refuerzo con fy de 420 Mpa. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es BAJO.

- **Antecedentes:** Concepto de norma urbana N° 25-0048 NU emitido el día 12 de marzo de 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.
18. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. **Dalton Moreno Girardot** con matrícula profesional N° **68202-15488** el cual presenta memorial de revisión según LEY 1796 DEL 13/07/2016 Artículo 6° Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda.
19. 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 1°. Conceder una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL - OBRA NUEVA**, para destinación a uso de **Vivienda, Comercio y/o servicios** en el predio localizado en la **Calle 18 #15-21/25/29** en el barrio **San Francisco** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-03-00-00-0027-0015-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-136689** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga a nombre de **EDIFICAR CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S** con NIT° **901913660-8** en su calidad de propietarios, 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 **DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA** para uso de Vivienda, Comercio y/o servicios en un predio que tiene un área de 300,00 m² (según multiplicación de linderos). Se aprueba inicialmente la demolición total de la construcción preexistente con un área total a demoler de 300,00 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. **El proyecto**



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 26-0232 del 06 de mayo de 2026

aprobado consiste en la proyección de una edificación de cinco (5) pisos de altura y semisótano, en la cual se desarrollan diecisiete (17) unidades de vivienda y una (1) unidad comercial y de servicios, con un área total construida de 1.329,90 m². El proyecto aprobado cuenta con los siguientes cupos de parqueo: tres (3) cupos de parqueo vehicular para residentes (R), un (1) cupo de parqueo vehicular para visitantes (V), dos (2) cupos de parqueo para motocicleta y tres (3) cupos de parqueo para bicicleta. Las unidades aprobadas se denominan y ubican así: Apartamento 101 en primer piso, Apartamentos del 201 al 204 ubicados en el segundo piso, Apartamentos del 301 al 304 ubicados en el tercer piso, Apartamentos del 401 al 404 ubicados en el cuarto piso y Apartamentos del 501 al 504 ubicados en el quinto piso de la edificación. La unidad comercial y de servicios aprobada se denomina **LOCAL COMERCIAL** y los códigos de uso y escala se referencian en los planos arquitectónicos aprobados. Debe cumplir con lo indicado en el concepto de norma urbana N° 25-0048 NU emitido el día 12 de marzo de 2025 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga a cargo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes coeficientes: Índice de ocupación (I.O): 0,60 – Índice de construcción (I.C): 2,70. Se tiene en cuenta lo referenciado en el Artículo 314° “Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción”. 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. **Consideraciones estructurales:** Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de SEIS (6) niveles, localizado en el municipio de BUCARAMANGA clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica ALTA, el sistema estructural corresponde a un sistema de combinado de muros de concreto y pórticos en concreto resistentes a momento de capacidad especial de disipación de energía DES. La placa de entrepiso corresponde a una placa aligerada en una dirección. La cubierta corresponde en placa aligerada en una dirección. El sistema de cimentación corresponde a zapatas aisladas unidas por vigas de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto SI requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los materiales empleados son f'c de 28, 35 y 42 Mpa, acero de refuerzo con fy de 420 Mpa. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es BAJO. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. **Dalton Moreno Girardot** con matrícula profesional N° 68202-15488 el cual presenta memorial de revisión según LEY 1796 DEL 13/07/2016 Artículo 6° Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente 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. 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. **Coordenadas:** Punto 1: Norte: 2,345,834.03 Este: 4,985,701.00. **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. Se aprueba la siguiente cantidad de anexos técnicos:



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 26-0232 del 06 de mayo de 2026

- 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 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:

- 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.

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:

- Al Arquitecto **Carlos Julio Niño Pinto** con matrícula profesional **A68012000-91497844**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil **Alexis Vega Arguello** con matrícula profesional **68202-74324**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenida en ellos.
- A la Ingeniera civil **Silvia Marcela Ardila Blanco** con matrícula profesional **68202-365668**, como responsable legalmente de la obra.
- Al Ingeniero civil **Luis Alberto Capacho Silva** con matrícula profesional **68202-74018**, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- Al Ingeniero civil **Alexis Vega Arguello** con matrícula profesional **68202-74324**, como responsable legalmente de los diseños no estructurales y de información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil **Dalton Moreno Girardot** con matrícula profesional N° **68202-15488**, como responsable legalmente de la revisión independiente y de información contenida en ello.

ARTÍCULO 6°. La licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL - 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.

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



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 26-0232 del 06 de mayo de 2026

- (a) Diecisiete (17) planos arquitectónicos.
- (b) Diecisiete (17) planos estructurales.
- (c) Un (1) plano de elementos no estructurales.
- (d) Un (1) estudio de suelos.
- (e) Una (1) memoria estructural.
- (f) Una (1) memoria de elementos no estructurales.
- (g) Un (1) memorial de revisión independiente.

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. 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).
- 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 6° 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.

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

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

Página 5 de 7



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCIÓN N° 26-0232 del 06 de mayo de 2026

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 06 de mayo de 2026.



Arq. René Garnica Castillo (P)

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en provisionalidad.

MP

ofm 2



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. 26-0232 del 06 de mayo de 2026 por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA**, para destinación al uso de **Vivienda, Comercio y/o servicios**, bajo radicado N° 68001-2-25-0320 en el predio localizado en la **Calle 18 #15-21/25/29** en el barrio **San Francisco** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-03-00-00-0027-0015-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-136689** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Silvia Marcela Ardila Blanco** identificada con cédula de ciudadanía N° **1.095.811.587** en calidad de representante legal de **EDIFICAR CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S** con NIT° **901913660-8** como propietarios.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **05 de junio 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

DEL: 05 de junio de 2026.

HASTA: 05 de junio de 2029.



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

1871