



**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. **26-0121 del 3 de marzo de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**  
N° 68001-2-25-0348

Fecha Radicación: 18 de septiembre de 2025

**1. INFORMACIÓN DEL PREDIO**

**PROPIETARIO(s):** CLAUDIA MARIA TORO GARCIA, INVERSIONES BOHORQUEZ TORO Y CIA S.C.S  
**NÚMERO PREDIAL:** NPN 68001-01-02-00-00-0279-0012-0-00-00-0000  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-48748  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:** CARRERA 35A # 46 - 102  
**BARRIO:** CABECERA DEL LLANO  
**ÁREA DEL PREDIO:** 262,50 m<sup>2</sup>

**2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO**

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 465,20 m<sup>2</sup>      **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 426,98 m<sup>2</sup>  
**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Tres (3) pisos  
**NORMA URBANÍSTICA:** 21-0226NU del 2 de diciembre de 2021  
**ZONA NORMATIVA:** 3      **SECTOR:** 2      **SUBSECTOR:** 2-A  
**AREA DE ACTIVIDAD:** C-1 Comercial y de servicios empresariales  
**USO PREDIAL:** Comercio y/o Servicios      **ESTRATO:** 6  
**TRATAMIENTO:** TRA-3 Renovación Reactivación del sector urbano especial  
**I.O.:** N.A      **I.C.:** 1.63      **VIS:** No VIS      **BIC:** No BIC  
**UNIDADES PRIVADAS:** Una (1) unidad de comercio y/o servicios  
**PARQUEADEROS:** Dos (2) cupos de parqueaderos para vehículos, uno (1) para movilidad reducida

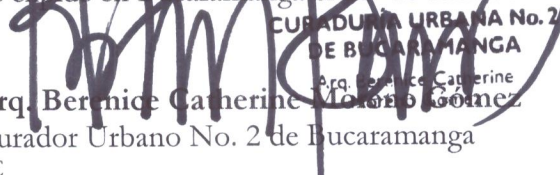
**RESUMEN DEL PROYECTO:**

El proyecto consiste en la modificación del primer piso y la ampliación del primer, segundo y tercero, correspondiente a una edificación de tres (3) pisos (1 existente y 2 ampliados) en la que se mantiene una (1) unidad de comercio y/o servicios (ver códigos de uso en planos arquitectónicos), disponiendo de dos (2) cupos de parqueaderos para vehículos, uno (1) para movilidad reducida, distribuidos en el primer piso. Con un área de modificación de: 174,72 m<sup>2</sup> y un área de ampliación de 290,48 m<sup>2</sup>. Cuenta con un área total construida de 426,98 m<sup>2</sup>.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0121, expedida el 3 de marzo de 2026 que concede una MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

**4. VIGENCIA DE LA LICENCIA:** Hasta el 21 de abril de 2028.

Se expide en Bucaramanga el 21 de abril de 2026.

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



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

**3. RESPONSABLES TECNICOS**

<b>ARQUITECTO:</b>	Olga Rocío Parada Bernal	<b>Matrícula:</b> 68700-71103
<b>INGENIERO</b>		
<b>CALCULISTA:</b>	Laurent Maria Bohorquez Rios	<b>Matrícula:</b> 68202-413636
<b>RESPONSABLE OBRA:</b>	Olga Rocío Parada Bernal	<b>Matrícula:</b> 68700-71103
<b>ELEMEMENTOS NO</b>		
<b>NO ESTRUCTURALES:</b>	Laurent Maria Bohorquez Rios	<b>Matrícula:</b> 68202-413636
<b>GEOTECNISTA:</b>	Miguel Roberto Mateus Acosta	<b>Matrícula:</b> 68202-109529

**DESCRPCIÓN DEL PROYECTO:**

Licencia de Construcción en modalidad de Modificación, Ampliación para uso de Comercio y/o Servicios, en un lote con área de 262,50 m<sup>2</sup> (dado por la multiplicación de linderos consignados en el certificado de libertad y tradición). El proyecto consiste en la modificación del primer piso y la ampliación del primer, segundo y tercero, correspondiente a una edificación de tres (3) pisos (1 existente y 2 ampliados) en la que se mantiene una (1) unidad de comercio y/o servicios (ver códigos de uso en planos arquitectónicos), disponiendo de dos (2) cupos de parqueaderos para vehículos, uno (1) para movilidad reducida, distribuidos en el primer piso. Con un área de modificación de: 174,72 m<sup>2</sup> y un área de ampliación de 290,48 m<sup>2</sup>. Cuenta con un área total construida de 426,98 m<sup>2</sup>. Cumple con índice de construcción 1.63 normativo. Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana N.º 21-0226NU del 2 de diciembre de 2021 expedida por la curaduría urbana N.º 2 de Bucaramanga. Se aprueba ocupación del retroceso posterior teniendo en cuenta el artículo 313 del Acuerdo 011 de 2014, debido a que se encuentra en suelo de tratamiento urbano de reactivación en la sub - modalidad de sector urbano especial (TRA-3) "Parágrafo 1. En las zonas con tratamiento de reactivación en la sub-modalidad de sector urbano especial, los predios con usos diferentes a vivienda, independiente del área de actividad, podrán ocupar el aislamiento posterior en primer, segundo y tercer piso, debiendo aplicar los aislamientos exigidos a partir del cuarto piso y/o placa de cubierta del tercer piso según la tipología edificatoria de la zona normativa". Se debe tener en cuenta estudio de movilidad GPV N. 564-2025 del 14 de agosto de 2025 de la dirección de tránsito de Bucaramanga. 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. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Modificación de edificación de 1 piso con uso comercial actualmente presenta licencia en la cual tiene sistema estructural de pórticos de concreto. Se presenta proyecto de modificación y ampliación a 3 pisos por lo cual se plantea la construcción de estructura en sistema de pórticos de concreto reforzado que cumple con características de disipación de energía DES de acuerdo con la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se proyecta cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso en concreto aligerado y cubierta inclinada con tejas livianas apoyadas en estructura metálica, se modifican elementos no estructurales en el primer piso. Se presentan estudio de suelo, memorias de cálculo y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción. 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. Estructuralmente cumple con la Norma Sismo resistente NSR/10. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. Coordenadas: Norte: 1.278.909,27 Este: 1.106.911,35.



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

**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.
  - b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  - c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
  - d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
  - e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - h. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
  - i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.



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

- 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.
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° 26-0121 del 3 de marzo de 2026**

**Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-REF. ESTRUCTURAL**

**Radicación: 68001-2-25-0348**

**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 **OLGA ROCIO PARADA BERNAL** con cédula de ciudadanía N°. **63.498.807**, en su calidad de apoderada de **CLAUDIA MARIA TORO GARCIA**, con cédula de ciudadanía N°. **43524888**, en su calidad de propietaria y representante legal de **INVERSIONES BOHORQUEZ TORO Y CIA S.C.S** con NIT N°, **9002202352** en su calidad de propietario del predio localizado en la **CARRERA 35A #46-102** barrio **CABECERA DEL LLANO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN **68001-01-02-00-00-0279-0012-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-48748** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **262,50 m²**, ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-REF. ESTRUCTURAL**, 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 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 **7 de noviembre de 2025**, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
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, 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 **6 de octubre de 2025**.
5. Que el proyecto fue radicado el **18 de septiembre de 2025** y el día **31 de octubre de 2025** se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **CARRERA 35A # 46 - 102**.
6. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó acta de observaciones y correcciones el día **8 de enero de 2026** cumpliendo a cabalidad con los términos de 30 días hábiles hasta el día **20 de febrero de 2026**.
7. Que una vez revisado las observaciones realizadas en dicha acta, el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y **solicitado prorrogado** de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, estructural, urbanístico y arquitectónico por el equipo técnico de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.4. del Decreto 1077 de 2015, y fue presentada la solicitud el día **5 de enero de 2026** con vigencia del **8 de enero de 2026** al **24 de febrero de 2026**.
8. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **14 de enero de 2026** los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día **25 de febrero de 2026**, y allegan los pagos el día **25 de febrero de 2026**.
9. 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.
10. 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



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

**RESOLUCION N° 26-0121 del 3 de marzo de 2026**

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.

11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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:** Modificación de edificación de 1 piso con uso comercial actualmente presenta licencia en la cual tiene sistema estructural de pórticos de concreto. Se presenta proyecto de modificación y ampliación a 3 pisos por lo cual se plantea la construcción de estructura en sistema de pórticos de concreto reforzado que cumple con características de disipación de energía DES de acuerdo con la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se proyecta cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso en concreto aligerado y cubierta inclinada con tejas livianas apoyadas en estructura metálica, se modifican elementos no estructurales en el primer piso. Se presentan estudio de suelo, memorias de cálculo y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción.
  - 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.
  - 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.
15. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán 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-AMPLIACIÓN-REF. ESTRUCTURAL**, para destinación **Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **CARRERA 35A #46-102** barrio **CABECERA DEL LLANO**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral NPN **68001-01-02-00-00-0279-0012-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-48748** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **CLAUDIA MARIA TORO GARCIA, INVERSIONES BOHORQUEZ**



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

**RESOLUCION N° 26-0121 del 3 de marzo de 2026**

**TORO Y CIA S.C.S** 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 modalidad de Modificación, Ampliación para uso de Comercio y/o Servicios, en un lote con área de 262,50 m<sup>2</sup>** (dado por la multiplicación de linderos consignados en el certificado de libertad y tradición). El proyecto consiste en la modificación del primer piso y la ampliación del primer, segundo y tercero, correspondiente a una edificación de tres (3) pisos (1 existente y 2 ampliados) en la que se mantiene una (1) unidad de comercio y/o servicios (ver códigos de uso en planos arquitectónicos), disponiendo de dos (2) cupos de parqueaderos para vehículos, uno (1) para movilidad reducida, distribuidos en el primer piso. Con un área de modificación de: 174,72 m<sup>2</sup> y un área de aplicación de 290,48 m<sup>2</sup>. Cuenta con un área total construida de 426,98 m<sup>2</sup>. Cumple con índice de construcción 1.63 normativo. Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana N° 21-0226NU del 2 de diciembre de 2025 expedida por la curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga. Se aprueba ocupación del retroceso posterior teniendo en cuenta el artículo 313 del Acuerdo 011 de 2014, debido a que se encuentra en suelo de tratamiento urbano de reactivación en la sub - modalidad de sector urbano especial (TRA-3) "Parágrafo 1. En las zonas con tratamiento de reactivación en la sub-modalidad de sector urbano especial, los predios con usos diferentes a vivienda, independiente del área de actividad, podrán ocupar el aislamiento posterior en primer, segundo y tercer piso, debiendo aplicar los aislamientos exigidos a partir del cuarto piso y/o placa de cubierta del tercer piso según la tipología edificatoria de la zona normativa". Se debe tener en cuenta estudio de movilidad GPV N. 564-2025 del 14 de agosto de 2025 de la dirección de tránsito de Bucaramanga. 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. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Modificación de edificación de 1 piso con uso comercial actualmente presenta licencia en la cual tiene sistema estructural de pórticos de concreto. Se presenta proyecto de modificación y ampliación a 3 pisos por lo cual se plantea la construcción de estructura en sistema de pórticos de concreto reforzado que cumple con características de disipación de energía DES de acuerdo con la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se proyecta cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso en concreto aligerado y cubierta inclinada con tejas livianas apoyadas en estructura metálica, se modifican elementos no estructurales en el primer piso. Se presentan estudio de suelo, memorias de cálculo y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción. 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. Estructuralmente cumple con la Norma Sismo resistente NSR/10. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. **Coordenadas:** Norte: 1 278 909.27 Este: 1 106 911.35. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

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

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. 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.



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

**RESOLUCION N° 26-0121 del 3 de marzo de 2026**

- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- h. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

**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. A la Arquitecta Olga Rocío Parada Bernal, con matrícula profesional 68700-71103, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. A la Ingeniera civil Laurent María Bohorquez Rios, con matrícula profesional 68202-413636, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. A la Arquitecta Olga Rocío Parada Bernal, con matrícula profesional 68700-71103, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero Miguel Roberto Mateus Acosta, con matrícula profesional 68202-109529, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. A la Ingeniera civil Laurent María Bohorquez Rios, con matrícula profesional 68202-413636, 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 MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-REF. ESTRUCTURAL 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 pudiese hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso,



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

**RESOLUCION N° 26-0121 del 3 de marzo de 2026**

tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

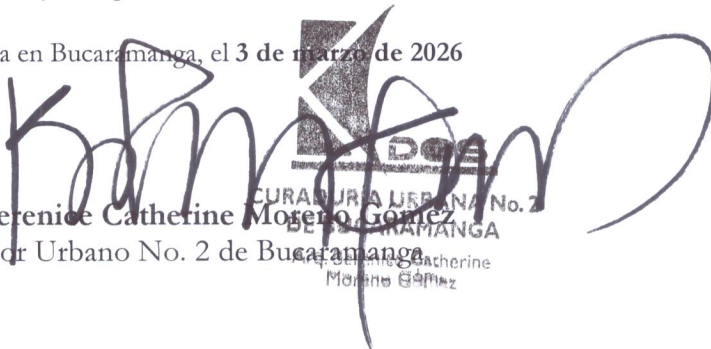
**ARTÍCULO 9°.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

**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 3 de marzo de 2026

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



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

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

La resolución No. **26-0121** del **3 de marzo de 2026**, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-REF. ESTRUCTURAL**, según radicación N° **68001-2-25-0348**, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 35A # 46 - 102 CABECERA DEL LLANO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial NPN: **68001-01-02-00-00-0279-0012-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria **300-48748** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **21 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 DE LA LICENCIA**

DEL: 21 de abril de 2026

HASTA: 21 de abril de 2028

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