



# 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. **26-0219** del **27 de abril de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

## **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN – LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** **Modalidad: MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICION PARCIAL N° 68001-2-25-0367**

### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

|                         |  |
|-------------------------|--|
| PROPIETARIO(S):         | Johan Sebastian Miranda Picon, Mindrey Tatiana Cabeza Rozo |
| NÚMERO PREDIAL:         | 68001-01-02-00-00-0242-0009-0-00-00-0000                   |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA: | 300-47585  |
| DIRECCIÓN DEL PREDIO:   | CALLE 34A #43-01, CARRERA 43 #34-45                        |
| BARRIO:                 | ALVAREZ LAS AMERICAS                                       |
| ÁREA DEL PREDIO:        | 154,00 m <sup>2</sup>                                      |

### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

|                           |   |                               |                       |
|---------------------------|---|-------------------------------|-----------------------|
| ÁREA DE INTERVENCIÓN:     | 386,37 m <sup>2</sup>   | ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: | 322,92 m <sup>2</sup> |
| ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: | Tres (3) pisos  |                               |                       |
| NORMA URBANÍSTICA:        | 25-0201 NU del 21 de agosto de 2025   |                               |                       |
| INFORME TECNICO:          | 2-GDT-202512-00112784 del 15 de diciembre de 2025   |                               |                       |
| ZONA NORMATIVA: 1         | SECTOR: 3   | SUBSECTOR:                    | 3-A                   |
| AREA DE ACTIVIDAD:        | C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor  | ESTRATO:                      | 4                     |
| USO PREDIAL:              | Vivienda, Comercio y Servicio   |                               |                       |
| TRATAMIENTO:              | TC-2 Consolidación con generación de espacio público  |                               |                       |
| I.O.: 0,70                | I.C.: 1,71  | VIS: No VIS                   | BIC: No BIC           |
| UNIDADES PRIVADAS:        | Cuatro (4) unidades de vivienda y un (1) local comercial  |                               |                       |
| PARQUEADEROS:             | Cuatro (4) cupos de parqueo para vehículo residente, un (1) cupo adicional para vehículo visitante, un (1) cupo para motos y un (1) cupo para bicicleta |                               |                       |

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba Acto de Reconocimiento de edificación y Licencia de Construcción en modalidad de Modificación-Ampliación-Demolición parcial en un predio esquinero con área predial de 154,00 m<sup>2</sup> para uso de vivienda, comercio y/o servicios. Se reconoce una edificación de un (1) piso y terraza transitable con cubierta donde se distribuye una (1) unidad de vivienda con un (1) cupo de parqueo para vehículo y un (1) local comercial con un área total de reconocimiento: 138,85 m<sup>2</sup> construidos. Se aprueba licencia de construcción modalidad modificación con el fin de modificar el área de baño para generar uno que cumple con las dimensiones mínimas para personas con discapacidad en local de primer piso, se modifica todo el primer piso con el fin de generar cupos de parqueo requeridos por normativa así: cuatro (4) cupos de parqueo para vehículo residente, un (1) cupo adicional para vehículo visitante, un (1) cupo para motos y un (1) cupo para bicicleta, se genera escalera y áreas libres para cumplir con índices y aislamiento posterior. Área total modificada: 138,85 m<sup>2</sup>. La ampliación aprobada consiste en generar un segundo y tercer piso donde se distribuyen cuatro (4) unidades de vivienda (3 nuevas, 1 existente). Área total ampliada: 247,52 m<sup>2</sup>. El proyecto queda finalmente aprobado con un área total construida de 322,92 m<sup>2</sup>, tres (3) pisos, con cuatro (4) unidades de vivienda y un (1) local comercial (ver códigos de uso en planos arquitectónicos); El proyecto cumple con índice de ocupación de 0.70 y con índice de construcción de 1.71. Cumple con normativa sobre habitabilidad, cupos de parqueadero, voladizos. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 25-0201NU del 21 de agosto de 2025 y con informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202512-00112784 del 15 de diciembre de 2025 y lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471. ANEXOS: Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural y fotos del sitio. Se aprueba el reconocimiento de la edificación existente teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Coordenadas X: 1107137.38 – Y: 1278843.91. Ver consideraciones estructurales en la resolución 26-0219 expedida el 27 de abril de 2026.


Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0219, expedida el 27 de abril de 2026 que declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y concede licencia de CONSTRUCCIÓN modalidad MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOL PARCIAL. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

### 3. RESPONSABLES TECNICOS

|                            |                               |           |                      |
|----------------------------|-------------------------------|-----------|----------------------|
| ARQUITECTO:                | Laura Juliana Bohorquez Basto | Matrícula | A30382020-1098776400 |
| INGENIERO CALCULISTA:      | Isnardo Uribe Jaimes          | Matrícula | 68202-21548          |
| DIS. ELEMENT. NO ESTRUCT.: | Isnardo Uribe Jaimes          | Matrícula | 68202-21548          |
| RESPONSABLE OBRA:          | Laura Juliana Bohorquez Basto | Matrícula | A30382020-1098776400 |
| GEOTECNISTA:               | Isnardo Uribe Jaimes          | Matrícula | 68202-21548          |

### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 25 de mayo de 2028

Se expide en Bucaramanga el 25 de mayo de 2026.

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

AC

## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. 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.
1. El titular del reconocimiento 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 remplazo 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, para poder recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.
4. El titular del reconocimiento y 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. 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. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
  - e. 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.
  - 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.
5. El RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOL. PARCIAL, tendrán 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 deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. El titular del reconocimiento y 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 objeto del reconocimiento. 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 del reconocimiento; 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.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
- 1.





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

**RESOLUCION N° 26-0219 del 27 de abril de 2026**

**Por la cual se declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICION PARCIAL**

**Radicacion No. 68001-2-25-0367**

**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 **Freddy Bohorquez Rivera** identificado con cedula de ciudadanía No. **91.217.002** en calidad de apoderado de **Mindrey Tatiana Cabeza Roza** identificada con cedula de ciudadanía No. **1.098.782.906** y **Johan Sebastian Miranda Picón** identificado con cédula(s) de ciudadanía N°. **1.098.781.768**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CALLE 34A # 43-01, CARRERA 43 # 34-45** barrio **ALVAREZ LAS AMERICAS** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-00-00-0242-0009-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-47585** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **154,00 m<sup>2</sup>**, ha(n) solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICION PARCIAL**, para destinación **Vivienda, Comercio y Servicio**.
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 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.
4. Que el proyecto se radica el día 02 de octubre de 2025 y queda en legal y debida forma el día 18 de noviembre de 2025.
5. Que según lo indicado en artículo 471 del acuerdo municipal 011 de 2014 y decreto 1077 de 2015 se hace envió a planeación del acto de reconocimiento el día 03 de diciembre de 2025 con radicado 1-WEB-202512-00230564 del mismo día, recibiendo como respuesta informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202512-00112784 del 15 de diciembre de 2025.
6. 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 01 de diciembre de 2025, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
7. 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 06 de noviembre de 2025.
8. Que el día 28 de enero de 2026 se emite acta de observaciones del proyecto con plazo de cumplimiento el día 11 de marzo de 2026.
9. Que se emite viabilidad de licencia el día 04 de marzo de 2026 la cual fue notificada el día 06 de marzo de 2026 de manera presencial dando plazo de cumplimiento el día 21 de abril de 2026 y según esto se allegan pagos completos correspondientes a expensas e impuestos el día 21 de abril de 2026



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

**RESOLUCION N° 26-0219 del 27 de abril de 2026**

10. 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.
11. 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.
12. 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.
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 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.
15. 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:** Reconocimiento de edificación de 1 piso con uso residencial en sistema estructural de muros de carga, de acuerdo al peritaje estructural no cumple con los requisitos del reglamento NSR-10 y se requiere reforzamiento estructural. Se presenta proyecto de ampliación a 3 pisos de uso mixto con local en piso 1 y residencial en pisos 2 y 3. Edificación proyectada en sistema estructural de porticos de concreto reforzado que cumple con los requisitos de disipación de energía especial DES, de acuerdo a su localización en zona de amenaza sísmica Alta. Cimentación con zapatas aisladas unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso y placa de cubierta en concreto aligerado. Se plantean modificaciones para cumplir con el aislamiento posterior. Se presentan estudio de suelo, memorias de cálculo y planos que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para ejecutar el 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.



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

**RESOLUCION N° 26-0219 del 27 de abril de 2026**

16. 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.** Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOLICION PARCIAL**, para destinación **Vivienda, Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **CALLE 34A #43-01, CARRERA 43 #34-45** barrio **ALVAREZ LAS AMERICAS**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-00-00-0242-0009-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-47585** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Mindrey Tatiana Cabeza Rozo y Johan Sebastian Miranda Picón**, 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: **Se aprueba Acto de Reconocimiento de edificación y Licencia de Construcción en modalidad de Modificación-Ampliación-Demolición parcial en un predio esquinero con área predial de 154,00 m<sup>2</sup> para uso de vivienda, comercio y/o servicios. Se reconoce una edificación de un (1) piso y terraza transitable con cubierta donde se distribuye una (1) unidad de vivienda con un (1) cupo de parqueo para vehículo y un (1) local comercial con un área total de reconocimiento: 138,85 m<sup>2</sup> construidos. Se aprueba licencia de construcción modalidad modificación con el fin de modificar el área de baño para generar uno que cumple con las dimensiones mínimas para personas con discapacidad en local de primer piso, se modifica todo el primer piso con el fin de generar cupos de parqueo requeridos por normativa así: cuatro (4) cupos de parqueo para vehículo residente, un (1) cupo adicional para vehículo visitante, un (1) cupo para motos y un (1) cupo para bicicleta, se genera escalera y áreas libres para cumplir con índices y aislamiento posterior. Área total modificada: 138,85 m<sup>2</sup>. La ampliación aprobada consiste en generar un segundo y tercer piso donde se distribuyen cuatro (4) unidades de vivienda (3 nuevas, 1 existente). Área total ampliada: 247,52 m<sup>2</sup>. El proyecto queda finalmente aprobado con un área total construida de 322,92 m<sup>2</sup>, tres (3) pisos, con cuatro (4) unidades de vivienda y un (1) local comercial (ver códigos de uso en planos arquitectónicos); El proyecto cumple con índice de ocupación de 0.70 y con índice de construcción de 1.71. Cumple con normativa sobre habitabilidad, cupos de parqueadero, voladizos. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 25-0201NU del 21 de agosto de 2025 y con informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202512-00112784 del 15 de diciembre de 2025 y lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471. ANEXOS: Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural y fotos del sitio. Se aprueba el reconocimiento de la edificación existente teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Consideraciones estructurales: Reconocimiento de edificación de 1 piso con uso residencial en sistema estructural de muros de carga, de acuerdo al peritaje estructural no cumple con los requisitos del reglamento NSR-10 y se requiere reforzamiento estructural. Se presenta proyecto de ampliación a 3 pisos de uso mixto con local en piso 1 y residencial en pisos 2 y 3. Edificación proyectada en sistema estructural de porticos de concreto reforzado que cumple con los requisitos de disipación de energía especial DES, de acuerdo a su localización en zona de amenaza sísmica Alta. Cimentación con zapatas aisladas unidas con vigas de enlace, placas de entrepiso y placa de cubierta en concreto aligerado. Se plantean modificaciones para cumplir con el aislamiento posterior. Se presentan estudio de suelo, memorias de cálculo y planos que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para ejecutar el proyecto. Coordenadas X: 1107137.38 – Y: 1278843.91. 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. Las cantidades quedan aprobadas de la siguiente manera: Dos (2) planos arquitectónicos de levantamiento, dos (2) planos arquitectónicos de rutas de evacuación, cuatro (4) planos



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

**RESOLUCION N° 26-0219 del 27 de abril de 2026**

arquitectónicos de intervenciones, un (1) peritaje estructural, un (1) estudio de suelos, cuatro (4) planos estructurales, una (1) memoria de cálculo estructural y una (1) memoria de elementos no estructurales.

**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.
- 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.



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

**RESOLUCION N° 26-0219 del 27 de abril de 2026**

**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 Laura Juliana Bohorquez Basto, con matrícula profesional A30382020-1098776400, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Isnardo Uribe Jaimes, con matrícula profesional 68202-21548, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero civil Isnardo Uribe Jaimes, con matrícula profesional 68202-21548, como responsable legalmente de los diseños de elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.
- d. Al Arquitecta Laura Juliana Bohorquez Basto, con matrícula profesional A30382020-1098776400, como responsable legalmente de la obra.
- e. Al Ingeniero geotecnista Isnardo Uribe Jaimes, con matrícula profesional 68202-21548, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

**ARTÍCULO 6°.** La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOL PARCIAL tendrán 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 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 27 de abril de 2026

  
CURADURIA URBANA No. 2  
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga  
Moreno Gómez  
AC



**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. **26-0219** del **27 de abril de 2026**, por la cual se concede un **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN-MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-DEMOL PARCIAL**, según radicación N° **68001-2-25-0367**, sobre el predio ubicado en la **CALLE 34A #43-01, CARRERA 43 #34-45 ALVAREZ LAS AMERICAS** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **68001-01-02-00-00-0242-0009-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria **300-47585** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Johan Sebastian Miranda Picon**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **25 de mayo 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**

Cuando fuere necesario intervenir o reforzar la estructura a los niveles adecuados de sismo resistencia de acuerdo con la NSR-10

**DEL: 25 de mayo de 2026**

**HASTA: 25 de mayo de 2028**

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

AC

Chapman

1870