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. **26-0149** del **19 de marzo de 2026,** y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad: DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA **N° 68001-2-25-0388**
Fecha de Radicación: 15 de octubre de 2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

PROPIETARIO(s): **Banco de Bogota,**
NÚMERO PREDIAL NPN: **68001-01-05-00-00-0366-0028-0-00-00-0000**
MATRÍCULA INMOBILIARIA: **300-48792**
DIRECCIÓN DEL PREDIO: **Carrera 17E # 61 - 33 / 37**
BARRIO: **La Ceiba**
ÁREA DEL PREDIO: **211,00 m²**

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO:

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 712,70 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 712,70 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Cinco (5) pisos
NORMA URBANÍSTICA: N.° OA-0229-2024 del 13 de noviembre de 2024
ZONA NORMATIVA: 8 **SECTOR:** 1 **SUBSECTOR:** 1-A
AREA DE ACTIVIDAD: R-2 Residencial con comercio y servicios localizado
USO PREDIAL: Vivienda, Comercio y/o Servicios **ESTRATO:** 4
TRATAMIENTO: TRA-1 Renovación Reactivación
I.O.: 0,63 **I.C.:** Artículo 305 del POT **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Dos (2) Unidades de vivienda y Un (1) Local Comercial
PARQUEADEROS: Dos (2) cupos de parqueadero vehicular

RESUMEN DEL PROYECTO:

El proyecto contempla la construcción de una edificación de cinco (5) pisos de altura, con un área total construida de 712,70 m². En el primer piso se ubican dos (2) cupos de parqueadero vehicular y un (1) local comercial; en el segundo piso se desarrolla el "apartamento 201" correspondiente a una unidad de vivienda; y en los pisos tercero (3), cuarto (4) y quinto (5) de la edificación se desarrolla el "apartamento 301", correspondiente a una unidad de vivienda en tres (3) niveles. En total, el proyecto comprende dos (2) unidades de vivienda y un (1) local comercial.**VER DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO EN PÁGINA 2 .** Que, se aprueba teniendo en cuenta el oficio expedido por la Secretaría de Planeación N.° 2-SP-202307-00064100, de fecha 17 de julio de 2023, respecto a la aplicación de empate volumétrico.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0149, expedida el 19 de marzo de 2026 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 29 de abril de 2029

Se expide en Bucaramanga el 29 de abril de 2026.

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

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

4. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Olga Rocio Parada Bernal	**Matrícula:** 68700-71103
INGENIERO CALCULISTA:	Gerson Fabian Luna Alarcon	**Matrícula:** 68202-254121
RESPONSABLE OBRA:	Olga Rocio Parada Bernal	**Matrícula:** 68700-71103
GEOTECNISTA:	Miguel Roberto Mateus Acosta	**Matrícula:** 68202-109529
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:	Gerson Fabian Luna Alarcon	**Matrícula:** 68202-254121

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para uso de vivienda, comercio y/o servicios, en un lote con un área de 211,00 m² (conforme al certificado plano predial catastral N.° 23395 expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga). Demolición total de una edificación de un (1) piso con un área total a demoler de 200,00m². La modalidad de Demolición-Obra Nueva debe implicar 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 contempla la construcción de una edificación de cinco (5) pisos de altura, con un área total construida de 712,70 m². En el primer piso se ubican dos (2) cupos de parqueadero vehicular y un (1) local comercial; en el segundo piso se desarrolla el "apartamento 201" correspondiente a una unidad de vivienda; y en los pisos tercero (3), cuarto (4) y quinto (5) de la edificación se desarrolla el "apartamento 301", correspondiente a una unidad de vivienda en tres (3) niveles. En total, el proyecto comprende dos (2) unidades de vivienda y un (1) local comercial. Los índices del proyecto corresponden a un índice de ocupación de 0,64 y un índice de construcción de 3,38. 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. Se aprueba la solicitud, teniendo en cuenta el cumplimiento de lo establecido en el artículo 305 del Acuerdo Municipal 011 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga), en lo referente al empate volumétrico con edificaciones permanentes. Para tal efecto, se anexa copia de la licencia y de los planos aprobados de la edificación permanente, identificada con la licencia N.° 68001-1-13-0158 del 29 de septiembre de 2017, expedida por la Curaduría Urbana N.° 1 de Bucaramanga, siendo curador el arquitecto Luis Carlos Parra Salazar. Igualmente, se incorporan al expediente la licencia y los planos aprobados mencionados. Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana N.° OA-0229-2024 del 13 de noviembre de 2024 expedida por la curaduría urbana N.° 1 de Bucaramanga. Consideraciones Estructurales: Proyecto consiste en obra nueva de una edificación de cinco (5) niveles de uso mixto con local en el primer (1) piso y vivienda en los pisos del dos (2) al cinco (5), consta de un sistema estructural combinado de pórticos de concreto reforzado resistente a momentos con y muros de concreto con capacidad especial de disipación de energía DES el cual está dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sísmica alta. Las placas de entre piso y de cubierta corresponden a placas aligeradas. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de enlace. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Se presentan estudio de suelo, memorias de cálculo estructurales y no estructurales y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto. 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. Debe respetar al perfil vial exigido en la norma. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes. Coordenadas: Norte: 1.277.562.15 – Este: 1.106.239.90. Que, se aprueba teniendo en cuenta el oficio expedido por la Secretaría de Planeación N.° 2-SP-202307-00064100, de fecha 17 de julio de 2023, respecto a la aplicación de empate volumétrico.

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en

desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.

2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.

4. Para las obras que no requirieren supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.

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

   a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
   a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
   b. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
   c. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
   d. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
   e. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que 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.

6. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable., de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

7. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

8. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.

9. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.

10. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.

RESOLUCION N.° 26-0149 del 19 de marzo de 2026

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

Radicación: 68001-2-25-0388

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:

C O N S I D E R A N D O:

1. Que **Olga Rocio Parada Bernal** identificada con cédula(s) de ciudadanía N.° **63.498.807** en calidad de apoderada de **Nidya Maritza Alarcon Tarazona** identificada con cédula(s) de ciudadanía N.° **63.529.517** en calidad de apoderada de **Andrea del Pilar Alfonso Alba** identificada con cédula(s) de ciudadanía N.° **52.426.149** en calidad de apoderada especial del **Banco de Bogota** con Nit **860002964-4**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Carrera 17E # 61 - 33 / 37** barrio **La Ceiba** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN: **68001-01-05-00-00-0366-0028-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-48792** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **211,00** m², ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL - OBRA NUEVA**, para destinación **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 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 **3 de diciembre 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, intervención de terceros, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma.

5. 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.

6. Que el proyecto fue radicado el **15 de octubre de 2025** y el día **25 de noviembre de 2025** se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Carrera 17E # 61 - 33 / 37.**

7. Que con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado por el Decreto 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios, se instaló valla informativa en la fachada del inmueble, y su fotografía fue allegada a este despacho el día **29 de octubre de 2025.**

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **30 de enero de 2026** los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día **13 de marzo de 2026**, y allegan los pagos el día **11 de febrero y 13 de marzo de 2026.**

12. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de le Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia.

13. Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, 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.

14. 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.

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: Proyecto consiste en obra nueva de una edificación de cinco (5) niveles de uso mixto con local en el primer (1) piso y vivienda en los pisos del dos (2) al cinco (5), consta de un sistema estructural combinado de pórticos de concreto reforzado resistente a momentos con y muros de concreto con capacidad especial de disipación de energía DES el cual está dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sísmica alta. Las placas de entre piso y de cubierta corresponden a placas aligeradas. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de enlace. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Se presentan estudio de suelo, memorias de cálculo estructurales y no estructurales y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución 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.

16. 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.

17. Que, se aprueba teniendo en cuenta el oficio expedido por la Secretaría de Planeación N.° 2-SP-202307-00064100, de fecha 17 de julio de 2023, respecto a la aplicación de empate volumétrico.

RESOLUCION N.° 26-0149 del 19 de marzo de 2026

18. Que, se aprueba la solicitud, teniendo en cuenta el cumplimiento de lo establecido en el artículo 305 del Acuerdo Municipal 011 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga), en lo referente al empate volumétrico con edificaciones permanentes. Para tal efecto, se anexa copia de la licencia y de los planos aprobados de la edificación permanente, identificada con la licencia N.° 68001-1-13-0158 del 29 de septiembre de 2017, expedida por la Curaduría Urbana N.° 1 de Bucaramanga, siendo curador el arquitecto Luis Carlos Parra Salazar. Igualmente, se incorporan al expediente la licencia y los planos aprobados mencionados.

19. Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana N.° OA-0229-2024 del 13 de noviembre de 2024 expedida por la curaduría urbana N.° 1 de Bucaramanga.

20. Que, no obstante, si bien el proyecto no le aplica la supervisión técnica independiente; debe dar el titular de la licencia aplicación al acuerdo 011 del 2014, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, específicamente el **artículo 368. Actas de vecindad**, esto es, ***"Previo al inicio de las obras o actividades de demolición el urbanizador y/o constructor responsable de la obra debe realizar actas de vecindad con los propietarios y/o habitantes de los predios colindantes con los correspondientes registros fotográficos, para certificar el estado en que se encuentran las construcciones vecinas y así facilitar que el constructor tome las medidas preventivas necesarias para garantizar la estabilidad de dichas construcciones y/o la determinación de responsabilidades en el evento de ocurrencia de accidentes o daños a la propiedad."***

21. Que, igualmente el titular de la licencia, para ejecutar las obras de demolición, debe dar cumplimiento al acuerdo 011 del 2014, Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, articulo **Artículo 369°.** ***Demoliciones.*** *"Para derribar edificaciones existentes se requiere la obtención de la licencia de demolición de manera simultánea con otra modalidad de licencia según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Antes del inicio de las actividades de demolición debe acordonarse temporalmente el área estableciendo una zona de seguridad que garantice la protección de los transeúntes y las edificaciones colindantes. Se debe cumplir con las siguientes condiciones:*

Están prohibidas las actividades de demolición entre las 7 pm y las 7 am, así como en domingos y festivos.

2. Los materiales y desechos provenientes de la demolición deben disponerse dentro del predio hasta el momento del cargue y traslado. Su disposición final se hará únicamente en las escombreras autorizadas, siendo responsabilidad del constructor la obtención de las autorizaciones correspondientes y el cumplimiento de esta disposición.

3. Cuando vaya a construirse o demolerse una estructura mayor a tres (3) pisos debe instalarse un cerramiento tipo falso túnel o pórtico peatonal que permita el tránsito protegido de peatones según las condiciones establecidas en el numeral 8 del Artículo 370° "Cerramiento temporal del predio durante la ejecución de obras de construcción" del presente Plan.

4. Si por causa de la demolición se depositan partículas de polvo o escombros sobre el espacio público incluida la calzada, el urbanizador y/o constructor responsable de obra debe garantizar la limpieza de los mismos tantas veces como sea necesario, para garantizar el libre y seguro tránsito de vehículos y peatones.

5. Antes de comenzar la demolición, se deben anular las instalaciones existentes de agua, luz, gas, teléfono, etc, para evitar el riesgo de electrocuciones, inundaciones por rotura de tuberías, explosiones o intoxicaciones por gas.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución N.° 1893 de 2010 "Determinantes Ambientales" expedida por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, la Resolución 541 de 1994 expedida por el hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Numeral 4, del Artículo 39, del Decreto 1469 de 2010 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, en lo que regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación, entre otras..."

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1°. Conceder licencia **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN TOTAL - OBRA NUEVA,** para destinación **Vivienda, Comercio y/o Servicios**, en el predio localizado en la **Carrera 17E # 61 - 33 / 37** barrio **La Ceiba**, del Municipio de Bucaramanga, con folio de matrícula inmobiliaria **300-48792** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número catastral NPN: **68001-01-05-00-00-0366-0028-0-00-00-0000**, a nombre de **Banco de Bogota** , 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: **Se aprueba licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para uso de vivienda, comercio y/o servicios, en un lote con un área de 211,00 m² (conforme al certificado plano predial catastral N.° 23395 expedido por el Área Metropolitana**

de Bucaramanga). Demolición total de una edificación de un (1) piso con un área total a demoler de 200,00m². La modalidad de Demolición-Obra Nueva debe implicar 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 contempla la construcción de una edificación de cinco (5) pisos de altura, con un área total construida de 712,70 m². En el primer piso se ubican dos (2) cupos de parqueadero vehicular y un (1) local comercial; en el segundo piso se desarrolla el "apartamento 201" correspondiente a una unidad de vivienda; y en los pisos tercero (3), cuarto (4) y quinto (5) de la edificación se desarrolla el "apartamento 301", correspondiente a una unidad de vivienda en tres (3) niveles. En total, el proyecto comprende dos (2) unidades de vivienda y un (1) local comercial. Los índices del proyecto corresponden a un índice de ocupación de 0,64 y un índice de construcción de 3,38. 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, se aprueba teniendo en cuenta el oficio expedido por la Secretaría de Planeación N.° 2-SP-202307-00064100, de fecha 17 de julio de 2023, respecto a la aplicación de empate volumétrico. Se aprueba la solicitud, teniendo en cuenta el cumplimiento de lo establecido en el artículo 305 del Acuerdo Municipal 011 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga), en lo referente al empate volumétrico con edificaciones permanentes. Para tal efecto, se anexa copia de la licencia y de los planos aprobados de la edificación permanente, identificada con la licencia N.° 68001-1-13-0158 del 29 de septiembre de 2017, expedida por la Curaduría Urbana N.° 1 de Bucaramanga, siendo curador el arquitecto Luis Carlos Parra Salazar. Igualmente, se incorporan al expediente la licencia y los planos aprobados mencionados. Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana N.° OA-0229-2024 del 13 de noviembre de 2024 expedida por la curaduría urbana N.° 1 de Bucaramanga. Consideraciones Estructurales: Proyecto consiste en obra nueva de una edificación de cinco (5) niveles de uso mixto con local en el primer (1) piso y vivienda en los pisos del dos (2) al cinco (5), consta de un sistema estructural combinado de pórticos de concreto reforzado resistente a momentos con y muros de concreto con capacidad especial de disipación de energía DES el cual está dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sísmica alta. Las placas de entre piso y de cubierta corresponden a placas aligeradas. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de enlace. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Se presentan estudio de suelo, memorias de cálculo estructurales y no estructurales y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto. 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. Debe respetar al perfil vial exigido en la norma. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes. Coordenadas: Norte: 1.277.562.15 – Este: 1.106.239.90. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

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

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

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 Arquitecto Olga Rocio Parada Bernal, con matrícula profesional 68700-71103, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
b. Al Ingeniero civil Gerson Fabian Luna Alarcon, con matrícula profesional 68202-254121, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
c. Al Ingeniero civil Gerson Fabian Luna Alarcon, con matrícula profesional 68202-254121, como responsable legalmente de los diseños de los elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.
d. A la Arquitecto Olga Rocio Parada Bernal, con matrícula profesional 68700-71103, como responsable legalmente de la obra.
e. Al Geotecnia Miguel Roberto Mateus Acosta, con matrícula profesional 68202-109529, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

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

RESOLUCION N.° 26-0149 del 19 de marzo de 2026

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

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

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

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

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

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 19 de marzo de 2026

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

CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

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

La resolución No. **26-0149** del **19 de marzo de 2026**, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA**, según radicación N° **68001-2-25-0388**, sobre el predio ubicado en la **Carrera 17E # 61 - 33 / 37 La Ceiba** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial NPN: **68001-01-05-00-00-0366-0028-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria **300-48792** 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 **29 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: 29 de abril de 2026 **HASTA: 29 de abril de 2029**

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

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