# 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 los actos administrativos (i)resolución No. **26-0344** del **7 de julio de 2026 por medio de la cual se aprobó la licencia solciitada (ii) Resolución No. 26-0444 del 2 de septiembre de 2026 por la cual se resuelve el recurso de reposición formulado por la señora Efigenia Bustos Vera en su condición de tercera interesada**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

***LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN*** **Nº 68001-2-25-0421**

Fecha de Radicación:30/10/2025

## 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

| | |
|---|---|
| **PROPIETARIO(s):** | **LEIDY JANETH ARBELAEZ MARTINEZ y RAUL VESGA ENTRALGO** |
| **NÚMERO PREDIAL:** | **68001-01-05-00-00-0588-0801-8-00-00-0018** |
| **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** | **300-178330** |
| **DIRECCIÓN DEL PREDIO:** | **CARRERA 8 #64-22 CASA 26 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA REAL** |
| **BARRIO:** | **CIUDADELA REAL DE MINAS** |
| **ÁREA DEL PREDIO:** | **151,00 m²** |

## 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 51,78 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 133,80 m²
**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Tres (3) pisos de altura

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NORMA URBANÍSTICA:** | 26-0111NU 23/04/2026 CUR 2 BGA | | |
| **ZONA NORMATIVA:** 7 | **SECTOR:** 1 | | **SUBSECTOR:** 1-A |
| **AREA DE ACTIVIDAD:** | R-2 Residencial con comercio y servicios localizado | | |
| **USO PREDIAL:** | Vivienda | | **ESTRATO:** 4 |
| **TRATAMIENTO:** | TC-1 Consolidación Urbana | | |
| **I.O.:** Existente | **I.C.:** 0,89 | **VIS:** No VIS | **BIC:** No BIC |
| **UNIDADES PRIVADAS:** | Una (1) unidad de vivienda existente | | |
| **PARQUEADEROS:** | no cuenta con cupo de parqueadero al interior del predio, estan en zonas comunes del conjunto | | |

## 3. RESPONSABLES TECNICOS

| | | |
|---|---|---|
| **ARQUITECTO:** | Jorge Gerardo Concha Sanchez | **Matrícula**68700-25799 |
| **INGENIERO CALCULISTA:** | Paula Andrea Jaimes Espinel | **Matrícula** 68202-132497 |
| **RESPONSABLE OBRA:** | Jorge Gerardo Concha Sanchez | **Matrícula**68700-25799 |
| **GEOTECNISTA:** | Jennifer Andrea Remolina Manosalva | **Matrícula**68202-172495 |
| **ELEMENTOS NO ESTRUC.:** | Paula Andrea Jaimes Espinel | **Matrícula** 68202-132497 |

**4. VIGENCIA DE LA LICENCIA:** Hasta el 29 de septiembre de 2028
Se expide en Bucaramanga el 29 de septiembre de 2026.

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

## 5.DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de Ampliación y modificación para uso de vivienda, en un predio con un área de 151.00m² Según certificado de Ficha Predial No.24028 expedida 22 de Mayo de 2025 expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga, según Licencia de construcción No.DTC-648-90 expedida el 24 de Julio de 1990 con vigencia hasta 24 de enero de 1991 por el departamento administrativo de planeación, se tenia aprobada una edificación de Dos (2) pisos, para Una (1) unidad de vivienda, no cuenta con cupo de parqueadero aprobado en la unidad de vivienda estan en las zonas comunes del conjunto. Se aprueba la modificación de 13,98 m² que corresponde al punto fijo y muros estructurales y la ampliación de 37,80m2 del tercer piso, para un área total intervenida de 51,78m2. quedando después de la intervención así: una edificación de Tres (3) pisos, cuenta con una (1) unidad de vivienda existentes, no cuenta con cupo aprobado dentro de la unidad de vivienda se encuentra en las zona comunes del conjunto, no se incrementan unidades, se conservan las existentes, con un área total construida después de la intervención de 133,80m2, se aprueba según Norma Urbana No.26-0111 del 23/04/2026 emitida por la Curaduría No.2 de Bucaramanga por la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez, quedando los índices del proyecto así: Índice de ocupación existente anterior aprobado y índice de construcción de 0,89, cumple con las normas de accesibilidad y cumple con el titulo J y K de la NSR-10 CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Proyecto de uso residencial, grupo de uso I. La edificación presenta 2 pisos en sistema estructural de muros de carga reforzados con dovelas. En la presente actuación se propone la modificación y ampliación a 3 pisos manteniendo el mismo sistema estructural que cumple con los requerimientos de acuerdo a la zona de amenaza sísmica alta por su localización en la ciudad de Bucaramanga. Se mantienen ejes estructurales de la licencia original y se proyecta la construcción de muros para la ampliación del piso 3. La cubierta es inclinada y se diseña con tejas livianas apoyadas en correas metálicas. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es Bajo. No se requiere revisión estructural independiente de acuerdo a la ley 1796 de 2016. Se presenta planos arquitectónicos (1), estudio de suelo (1), memoria de calculo estructural(1), memoria de elementos no estructurales(1), planos estructurales(1) y plano de elementos no estructurales(1) que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto. 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 Magna Sirgas: Punto 1:X:1105451.5028 Y:1276997,5886..Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto. Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.

**Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, expidió los actos administrativos (i)resolución No. 26-0344 del 7 de julio de 2026 por medio de la cual se aprobó la licencia solciitada (ii) Resolución No. 26-0444 del 2 de septiembre de 2026 por la cual se resuelve el recurso de reposición formulado por la señora Efigenia Bustos Vera en su condición de tercera interesada y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.**

## 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.
   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.

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.

**RESOLUCION Nº 26-0344 del 07 de julio de 2026**

**Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACION Y AMPLIACION:**

**68001-2-25-0421**

**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 **RAUL VESGA ENTRALGO,** con cédula(s) de ciudadanía Nº. 91214551, en su calidad de propietario del usufructo y la señora **LEIDY JANETH ARBELAEZ MARTINEZ,** con cédula(s) de ciudadanía Nº. **66.962.434**, en su calidad de propietaria de la Nuda Propiedad del predio localizado en la **CARRERA 8 #64-22 CASA 26 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA REAL** barrio **CIUDADELA REAL DE MINAS** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN **68001-01-05-00-00-0588-0801-8-00-00-0018** y folio de matrícula inmobiliaria **300-178330** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **151.00m²,(** Según el certificado de Ficha Predial No.24028 de fecha 22/05/2025 expedido por el Area Metropolitana de Bucaramanga) ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACION Y AMPLIACION** , para destinación **Vivienda**.

2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.

3. Que el proyecto **fue radicado el 30 de Octubre de 2025 y el día 16 de diciembre de 2025 se radico en legal y debida forma** el proyecto para el predio ubicado en la **CALLE 8 #64-22 CASA 26 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA REAL** barrio **CIUDADELA REAL DE MINAS.**

4. 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 Enero de 2025, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los **cuales se hizo parte la señora EFIGENIA BUSTOS VEGA en su calidad de administradora del Conjunto Residencial Palma Real** mediante el radicado interno CR26-822 de fecha 23 de Enero de 2026 y se dio respuesta al email conjuntopalmarealcrminas@gmail.com con el numero de radicado interno CE26-1389 de fecha 05 de Febrero de 2026, y también se hizo parte al tramite la señora **RUBY JAUREGUI MANCIPE** mediante el radicado interno CR26-2194 de fecha 24 de Febrero de 2026 y se dio respuesta al email rjm_65@gmail.com con el numero de radicado interno CE26-2210 de fecha 24 de Febrero de 2026.

5. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, **Se emitió auto de tramite para realizar la comunicación de vecinos colindantes para publicar por prensa y se citó mediante correo electrónico con radicado interno CE26-273 el día 09 de enero del 2026 y se recibió mediante el radicado interno CR26-1691 del día 12 de febrero de 2026 la publicación por periódico de amplia circulación en la Edicción No.24000 del día 11 de febrero del 2026,** a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.

6. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, 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 mediante el radicado CR25-13398 de fecha 26 de noviembre de 2025.**

7. 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.

8. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, **se elevó acta de observaciones y correcciones el día 19 de diciembre de 2025 y se notifico el día 24 de Diciembre de 2025** mediante oficio con radicado interno N° CE25-14763 con un término de treinta (30) días hábiles **hasta el día 09 de febrero de 2026**.

9. **Que el día 06 de Febrero de 2026 solicitaron prórroga del acta de observaciones** mediante radicado interno N° CR26-1473, al cual se dio respuesta positiva mediante oficio con radicado interno N° CE26-2210 del día 24 de febrero de 2026, otorgando un término adicional de quince (15) días hábiles hasta el día 02 de Marzo de 2026.

10. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1. del Decreto 1077 de 2015, **se requiere prorrogar por una sola vez hasta la mitad del término, esto es 22.5 días hábiles, desde el día 30 de abril de 2026 hasta el día 2 de junio de 2026**, a fin terminar el estudio del proyecto

11. 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.

12. Que, una vez aprobado el proyecto, **se emite viabilidad el día 27 de mayo de 2026 y se notifica mediante radicado interno CE26-5677 el día 27 de mayo de 2026**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles **hasta el día 14 de julio de 2026, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día 1 de julio de 2026.**

13. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.

14. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

15. Que 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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 de uso residencial, grupo de uso I. La edificación presenta 2 pisos en sistema estructural de muros de carga reforzados con dovelas. En la presente actuación se propone la modificación y ampliación a 3 pisos manteniendo el mismo sistema estructural que cumple con los requerimientos de acuerdo a la zona de amenaza sísmica alta por su localización en la ciudad de Bucaramanga. Se mantienen ejes estructurales de la licencia original y se proyecta la construcción de muros para la ampliación del piso 3. La cubierta es inclinada y se diseña con tejas livianas apoyadas en correas metálicas. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es Bajo. No se requiere revisión estructural independiente de acuerdo a la ley 1796 de 2016. Se presenta estudio de suelo, memoria de calculo estructural, memoria de elementos no estructurales, planos estructurales y plano de elementos no estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto.
- Norma urbana No.26-0111NU de fecha 23 de Abril de 2026 emitido por la curaduría urbana No.2 de Bucaramanga por la arquitecta Berenice Catherine Moreno Gomez
- Escritura de Reforma del reglamento de propiedad horizontal No.3042 del 28 de agosto de 2003 de la notaria Septima de Bucaramanga.
- Escritura propiedad horizontal No.4240de 6 de noviembre de 1990 de la Notaria Septima de Bucaramanga.
- Licencia de Construcción No. DTC-648-90 de fecha 24 de julio de 1990 con vigencia hasta 24 de enero de 1991 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación.
- Acta de Asamblea Extraordinaria de copropietarios Conjunto Residencial Palma Real No.001 de 2004
- 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.

19. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

**R E S U E L V E:**

**ARTÍCULO 1°.** Conceder licencia **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACION Y AMPLIACION,** para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **CARRERA 8 #64-22 CASA 26 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA REAL** barrio **CIUDADELA REAL DE MINAS** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN **68001-01-05-00-00-0588-0801-8-00-00-0018** y folio de matrícula inmobiliaria **300-178330** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **RAUL VESGA ENTRALGO,** con cédula(s) de ciudadanía N°. 91214551, en su calidad de propietario del usufructo y la señora **LEIDY JANETH ARBELAEZ MARTINEZ,** con cédula(s) de ciudadanía N°. **66.962.434**, en su calidad de propietaria de la Nuda Propiedad, 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 Ampliación y modificación para uso de vivienda, en un predio con un área de 151.00m² Según certificado de Ficha Predial No.24028 expedida 22 de Mayo de 2025 expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga, según Licencia de construcción No.DTC-648-90 expedida el 24 de Julio de 1990 con vigencia hasta 24 de enero de 1991 por el departamento administrativo de planeación, se tenia aprobada una edificación de Dos (2) pisos, para Una (1) unidad de vivienda, no cuenta con cupo de parqueadero aprobado en la unidad de vivienda estan en las zonas comunes del conjunto. Se aprueba la modificación de 13,98 m² que corresponde al punto fijo y muros estructurales y la ampliación de 37,80m2 del tercer piso, para un área total intervenida de 51,78m2. quedando después de la intervención así: una edificación de Tres (3) pisos, cuenta con una (1) unidad de vivienda existentes, no cuenta con cupo aprobado dentro de la unidad de vivienda se encuentra en las zona comunes del conjunto, no se incrementan unidades, se conservan las existentes, con un área total construida después de la intervención de 133,80m2, se aprueba según Norma Urbana No.26-0111 del 23/04/2026 emitida por la Curaduría No.2 de Bucaramanga por la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez, quedando los índices del proyecto así: Índice de ocupación existente anterior aprobado y índice de construcción de 0,89, cumple con las normas de accesibilidad y cumple con el titulo J y K de la NSR-10 CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Proyecto de uso residencial, grupo de uso I. La edificación presenta 2 pisos en sistema estructural de muros de carga reforzados con dovelas. En la presente actuación se propone la modificación y ampliación a 3 pisos manteniendo el mismo sistema estructural que cumple con los requerimientos de acuerdo a la zona de amenaza sísmica alta por su localización en la ciudad de Bucaramanga. Se mantienen ejes estructurales de la licencia original y se proyecta la construcción de muros para la ampliación del piso 3. La cubierta es inclinada y se diseña con tejas livianas apoyadas en correas metálicas. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es Bajo. No se requiere revisión estructural independiente de acuerdo a la ley 1796 de 2016. Se presenta planos arquitectónicos (1), estudio de suelo (1), memoria de calculo estructural(1), memoria de elementos no estructurales(1), planos estructurales(1) y plano de elementos no estructurales(1) que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto. 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 Magna Sirgas: Punto 1:X:1105451.5028 Y:1276997,5886..Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto. Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.** 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. 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 6º 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. Al Arquitecto **Jorge Gerardo Concha Sanchez, con matricula profesional 68700-25799**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
b. Al Ingeniero civil **Paula Andrea Jaimes Espinel, con matricula profesional 68202-132497**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
c. Al Arquitecto **Jorge Gerardo Concha Sanchez, con matricula profesional 68700-25799**, como responsable legalmente de la obra.
d. Al Ingeniero civil **geotecnista Jennifer Andrea Remolina Manosalva, con matrícula profesional 68202-172495**, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
e. Al Ingeniero civil **Paula Andrea Jaimes Espinel, con matricula profesional 68202-132497**, como responsable legalmente de los diseños elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.

**ARTÍCULO 6°.** La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACION Y AMPLIACION tendrá una vigencia de Veinte y cuatro (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 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 **07 de Julio de 2026**

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

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

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

# RESOLUCIÓN No. 26-0444

(2 de septiembre de 2026)

**Por la cual se procede a resolver el recurso de Reposición**

**EL CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA No. 2**

En el uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y S.S., del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Municipal 088 del 17 de junio de 2022 por medio del cual se realiza una designación en provisionalidad como Curador Urbano Dos de Bucaramanga

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

Procede el Despacho a resolver el recurso de Reposición interpuesto por **EFIGENIA BUSTOS VEGA,** mayor de edad, vecina de esta localidad, en condición de Representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA REAL**, contra la Resolución No. **26-0344** de fecha 7 de julio de 2026:

## I. ANTECEDENTES

Que **RAUL VESGA ENTRALGO,** identificado con cédula(s) de ciudadanía N.º **91214551** en su calidad de usufructuario y **LEIDY JANETH ARBELAEZ MARTINEZ,** identificada con cedula de ciudadanía N. 66.962.434 en calidad de nuda propietaria del predio localizado en la **Carrera 8 # 64-22 Casa 26 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA REAL,** barrio CIUDADELA REAL DE MINAS**, del Municipio de Bucaramanga**, identificado con el número catastral **68001-01-05-00-00-0588-0801-8-00-00-0018** y folio de matrícula inmobiliaria **300-178330** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ha solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACION – AMPLIACION**, para destinación **Vivienda**.

Que esta solicitud fue radicada en legal y debida forma el día 16 de diciembre de 2025, de acuerdo con lo establecido en el Articulo 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 del 31 de Diciembre de 2021.

Que el predio objeto de solicitud, hace parte de una propiedad horizontal denominada CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA REAL.

## II. ARGUMENTOS DE LOS RECURSOS INTERPUESTOS.

Cabe señalar el recurrente sustenta sus recursos, exponiendo sus argumentos, mediante hechos, en los cuales se advierte grosso modo lo siguiente:

Indica el recurrente que el solicitante de la licencia oculto información relevante, en razón a que el grupo técnico de la Secretaria de Planeación hizo visita al predio y determino un incumplimiento en las normas urbanas.

Que esta circunstancia no fue advertida en tiempo a la Curaduría Urbana, lo que impide que se hubiesen tenido todos los elementos para su valoración y aprobación.

Que existe un proceso sancionatorio por parte de la Secretaria de Planeación, considerándose importante una revisión de fondo.

Que si bien la asamblea autorizó la construcción de un altillo no autorizó la desafectación o intervención de la cubierta del inmueble, y eso es considerado un bien común esencial y elemento que le pertenece a la copropiedad, entendiéndose que la misma no estaba autorizada.

Que en razón a lo anterior, el acta de asamblea aportada es un documento insuficiente y afecta la legalidad de la licencia.

Por lo anterior, solicita se reponga el acto recurrido y en su defecto se REVOQUE el mismo.

## III. CONSIDERACIONES

Procede la Curaduría Urbana a adoptar la decisión en la presente causa:

1. **FRENTE A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION – AMPLIACION Y LOS REPAROS FRENTE AL ACTO ADMINISTRATIVO RECURRIDO:**

Es pertinente señalar, que la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, durante el ejercicio de sus funciones, ha efectuado aquello que corresponde a su competencia, estos son, a dar cumplimiento a las normas urbanísticas vigentes en los proyectos aprobados, de acuerdo con la modalidad de cada una de ellas.

El Curador Urbano en desarrollo de sus actividades, tales como el estudio, el trámite y la expedición de las licencias de urbanismo, construcción, parcelación, demolición, reconocimiento, loteo o subdivisión de predios a solicitud del interesado, es autónomo, pero tiene su límite en el cumplimiento cabal de **las normas urbanísticas** expidiendo las licencias que la ley le faculta y en la forma reglada inherente a la función, en concordancia con los principios de la función administrativa y las reglas específicas de la misión que desempeñan.

De acuerdo con lo anterior, se observa que el Curador urbano de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 que compila el Decreto 1469 de 2010, es la autoridad municipal competente para la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: estudio jurídico del proyecto del cual se solicita licencia, así como un estudio técnico, el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal en caso de que se trate de un proyecto sometido a este régimen, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales se expedirá la licencia.

Lo anterior teniendo en cuenta que de acuerdo con la ***ley 388 de 1.997***, el curador urbano es *"un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción"*. Es decir, ejerce una función pública que consiste en *"la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción". (art. 101).*

# RESOLUCIÓN No. 26-0444

(2 de septiembre de 2026)

La anterior aclaración se realiza principalmente para definir la competencia y el alcance del curador Urbano.

De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, contra los actos administrativos mediante los cuales se conceden o niegan licencias urbanísticas procede el recurso de reposición ante el mismo Curador Urbano que expidió la decisión, para que la aclare, modifique o revoque.

A su vez, los artículos 79 y 80 de la Ley 1437 de 2011 disponen que corresponde a la autoridad resolver motivadamente todas las cuestiones oportunamente planteadas en el recurso.

En consecuencia, corresponde a la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga efectuar nuevamente el análisis de los argumentos formulados por la recurrente y confrontarlos con los antecedentes del expediente y las normas aplicables.

## 1.1. SOBRE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y LA APROBACIÓN DEL ALTILLO

La licencia de construcción en modalidad de modificación - ampliación tiene por objeto autorizar el incremento del área construida de una edificación existente, siempre que la totalidad de la edificación resultante se encuentre dentro del potencial constructivo permitido por las normas urbanísticas aplicables al predio.

En el presente asunto, dentro del proyecto arquitectónico sometido a consideración de esta Curaduría se contempló la construcción de un altillo, elemento que fue expresamente considerado dentro del análisis de edificabilidad y altura, el cual es indispensable señalar como piso adicional.

Sobre este particular, el artículo 274 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 dispone:

"***Los mezzanines y/o altillos se contabilizan como piso útil.***"

La misma disposición establece que la altura máxima corresponde al número máximo de pisos permitidos, contabilizados desde el nivel establecido en el artículo 277 del POT y hasta el nivel superior de la cubierta del último piso. Por su parte, el artículo 277 determina el **nivel cero (N:0.00)** desde el cual debe contabilizarse la altura de una construcción nueva o ampliación.

Conforme a lo anterior, el POT de Bucaramanga no prohíbe la construcción de altillos. Lo que establece es que estos deben contabilizarse como piso útil para efectos de verificar la altura máxima permitida, situación que igualmente fue debatida en la asamblea de copropietario y que quedo consignada en el documento oficial – acta de asamblea-.

En consecuencia, la sola existencia del altillo no constituye una infracción urbanística. Lo jurídicamente relevante es establecer si, incorporándolo dentro de la contabilización de pisos correspondiente, la edificación resultante respeta la altura y demás parámetros urbanísticos aplicables al predio.

Revisado el proyecto que dio origen al acto recurrido, esta Curaduría determinó que la solución arquitectónica presentada, incluido el tercer piso como piso útil, se encontraba dentro de las condiciones de edificabilidad verificadas para el inmueble, motivo por el cual desde el componente estrictamente urbanístico no se advierte fundamento para revocar la decisión.

**1.2. SOBRE LA CONDICIÓN DE INMUEBLE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

La recurrente sostiene que la cubierta constituye un bien común esencial y que, por esa condición, no podía ser objeto de intervención.

Sobre este argumento resulta necesario efectuar una precisión jurídica.

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 efectivamente define como bienes comunes esenciales aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, y señala expresamente dentro de ellos los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel.

Por consiguiente, esta Curaduría no desconoce que la cubierta de una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal puede ostentar la naturaleza de bien común esencial.

Sin embargo, de esa condición no se deriva que jurídicamente resulte imposible autorizar una intervención constructiva sobre dicho elemento.

Por el contrario, la propia Ley 675 regula expresamente esta hipótesis.

El numeral 3 del artículo 18 dispone que:

"El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones **sin la autorización de la asamblea**, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes".

Es decir, la propia Ley de Propiedad Horizontal contempla la posibilidad de elevar nuevos pisos o adelantar nuevas construcciones sobre el último nivel, sometiendo tal actuación a dos presupuestos fundamentales:

i) Autorización de la Asamblea General de Propietarios; y
ii) Cumplimiento de las normas urbanísticas correspondientes.

Precisamente ambos aspectos fueron objeto de revisión dentro del trámite.

**1.3. LA LICENCIA NO IMPLICÓ DESAFECTACIÓN DEL BIEN COMÚN ESENCIAL**

El argumento del acto recurrido, parte de asimilar la autorización de una obra con la **desafectación jurídica de un bien común**, cuando se trata de instituciones diferentes.

El artículo 20 de la Ley 675 permite la desafectación únicamente respecto de bienes comunes no esenciales, previa decisión de la Asamblea con mayoría calificada y cumplimiento de las demás formalidades legales.

Sin embargo, el acto administrativo recurrido no dispuso la desafectación de la cubierta ni modificó su naturaleza jurídica como bien común.

Una licencia urbanística tampoco constituye título traslaticio de dominio, no asigna por sí misma la propiedad de los bienes comunes, ni reemplaza las reformas al reglamento de propiedad horizontal que eventualmente deban realizarse.

Su objeto es distinto: determinar si la intervención constructiva sometida a consideración de la Curaduría resulta admisible desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural.

Por tanto, no resulta procedente concluir que la Curaduría desafectó un bien común esencial simplemente porque autorizó una ampliación previamente aprobada por la Asamblea General de Propietarios.

**1.4. EXISTENCIA DE AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS**

Para las solicitudes de licencia de ampliación de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal existe además un requisito documental específico.

El numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 462 de 2017, modificado por la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, exige:

Cuando se soliciten licencias de ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición sobre inmuebles sometidos a propiedad horizontal, debe aportarse copia del acta del órgano competente de la propiedad horizontal autorizando las obras solicitadas.

La norma agrega que estas licencias deben acoger lo previsto en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Este requisito fue cumplido en el caso objeto de análisis.

Dentro del expediente fue aportada el acta de la Asamblea General de Propietarios en la cual la intervención fue objeto de deliberación y posteriormente autorizada expresamente por los copropietarios.

Además, conforme a la documentación obrante en el expediente, la decisión obtuvo una participación favorable que superó el setenta por ciento (70 %) de los coeficientes de copropiedad.

Esto reviste especial importancia porque el artículo 46 de la Ley 675 establece precisamente una mayoría calificada del 70 % para decisiones que afecten la destinación de bienes comunes o impliquen una sensible disminución de su uso y goce, entre otros eventos.

La Asamblea General constituye el máximo órgano de dirección de la propiedad horizontal. El artículo 37 de la Ley 675 establece que las decisiones adoptadas conforme a la ley y al reglamento son obligatorias para todos los propietarios, incluidos los ausentes y disidentes, así como para el administrador y los demás órganos de la persona jurídica.

En este caso, la autorización utilizada por la solicitante para adelantar el trámite no fue expedida unilateralmente. Fue adoptada por la Asamblea General de Propietarios después de que el asunto fuera sometido a su consideración.

Por consiguiente, mientras esa decisión conserve efectos jurídicos, el representante legal de la copropiedad no puede simplemente desconocerla o sustituir la voluntad expresada por la Asamblea mediante una posición posterior diferente.

Si se considera que la decisión de la Asamblea contravino la Ley 675 o el reglamento de propiedad horizontal, el ordenamiento contempla mecanismos específicos para controvertir las decisiones de la Asamblea. El artículo 49 de la Ley 675 reconoce expresamente la posibilidad de impugnarlas judicialmente.

Por ello, el recurso contra la licencia urbanística no puede convertirse en el mecanismo para resolver una controversia interna acerca de la validez de la decisión adoptada por la Asamblea General de Propietarios, especialmente cuando dicha decisión constituyó un documento válido presentado dentro del procedimiento administrativo y no se acredita que haya sido anulada o privada de efectos por autoridad competente.

Esto no significa que la Curaduría esté declarando la validez civil definitiva del acta; significa que para efectos del trámite de licenciamiento existía la autorización exigida por la normativa nacional.

### 1.5. SOBRE EL HECHO DE QUE LAS OBRAS HUBIERAN COMENZADO ANTES DE OBTENER LA LICENCIA

La recurrente manifiesta que las obras comenzaron cuando todavía no había sido expedida la licencia urbanística. Sobre este punto, esta Curaduría debe reconocer que la licencia de construcción constituye una autorización previa y que, por tanto, las obras sometidas a licencia no deben comenzar antes de su otorgamiento.

Sin embargo, de esa circunstancia no se deriva automáticamente que la licencia posteriormente expedida resulte ilegal.

Deben diferenciarse dos ámbitos administrativos distintos:

**a. La conducta consistente en iniciar una obra sin licencia**, cuya investigación, suspensión y eventual sanción corresponde a las autoridades encargadas del control urbano.

**b. El trámite administrativo de licenciamiento**, dentro del cual corresponde al Curador determinar si el proyecto sometido a su consideración cumple las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y jurídicas aplicables.

El artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 califica como comportamiento contrario a la integridad urbanística construir en terrenos aptos sin licencia y atribuye consecuencias policivas a esa conducta. Incluso su parágrafo segundo contempla expresamente la posibilidad de que, frente a actuaciones adelantadas sin licencia, el interesado acuda posteriormente ante la autoridad competente para adelantar la actuación administrativa que corresponda, sin perjuicio de las medidas policivas derivadas de haber iniciado la obra irregularmente.

Por consiguiente, la eventual infracción derivada del inicio de las obras sin licencia no constituye, por sí sola, causal para revocar una licencia posteriormente otorgada cuando el proyecto sometido a consideración cumple las normas aplicables.

Tampoco corresponde al Curador Urbano imponer la sanción derivada de haber iniciado la construcción sin licencia. Debe evitarse, no obstante, afirmar que la licencia expedida posteriormente borra o sanea retroactivamente la eventual infracción. No lo hace.

La licencia determina la viabilidad urbanística de la actuación aprobada y habilita su ejecución conforme a los planos y condiciones autorizadas, sin perjuicio de las competencias de las autoridades de control urbano respecto de las actuaciones materiales que hubieren sido ejecutadas con anterioridad a su expedición.

**1.6. REVISIÓN INTEGRAL REALIZADA POR LA CURADURÍA**

La expedición del acto recurrido tampoco obedeció exclusivamente a la existencia del acta de la Asamblea.

El artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 establece que el Curador Urbano debe revisar el proyecto desde los puntos de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo el cumplimiento de las normas de construcción sismo resistente y demás disposiciones aplicables.

Dentro del trámite correspondiente, el equipo interdisciplinario de la Curaduría efectuó la revisión de:

- La documentación jurídica del inmueble;
- Los antecedentes de licenciamiento;
- El régimen de propiedad horizontal;
- La autorización proveniente del órgano competente de la copropiedad;
- El proyecto arquitectónico;
- La edificabilidad aplicable;
- La altura permitida;
- La contabilización del altillo como piso útil;
- Y los demás componentes técnicos y estructurales exigibles.

La existencia de la autorización de la Asamblea, por tanto, constituyó uno de los presupuestos jurídicos de la decisión, pero no el único. El proyecto fue objeto de la revisión interdisciplinaria que corresponde legalmente al Curador Urbano y solamente después de verificarse el cumplimiento de los presupuestos aplicables se adoptó la decisión ahora recurrida.

Analizados integralmente los argumentos formulados por la recurrente, esta Curaduría no encuentra elementos jurídicos, urbanísticos, arquitectónicos o estructurales que desvirtúen los fundamentos que dieron lugar a la expedición del acto administrativo recurrido.

En efecto, el proyecto correspondiente a la licencia de construcción en modalidad de modificación - ampliación fue sometido al procedimiento de revisión establecido por el Decreto 1077 de 2015; el altillo proyectado fue considerado dentro de la contabilización de pisos conforme a los artículos 274 y 277 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga; y, tratándose de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal,

se acreditó dentro del expediente la autorización expedida por la Asamblea General de Propietarios para la ejecución de la intervención solicitada.

Si bien la cubierta constituye un bien común esencial de conformidad con la Ley 675 de 2001, dicha circunstancia no supone una prohibición absoluta de intervención, pues el numeral 3 del artículo 18 de la misma Ley contempla expresamente que el propietario del último piso podrá elevar nuevos pisos o adelantar nuevas construcciones cuando cuente con autorización de la Asamblea y dé cumplimiento a las normas urbanísticas vigentes.

El acto administrativo recurrido no dispuso la desafectación de la cubierta ni modificó su naturaleza como bien común esencial, razón por la cual no resulta aplicable al presente caso el argumento según el cual se habría efectuado una desafectación prohibida por el artículo 20 de la Ley 675 de 2001.

Por el contrario, lo acreditado dentro del expediente corresponde a una autorización de intervención constructiva otorgada por el máximo órgano de dirección de la propiedad horizontal, adoptada con la mayoría acreditada en el acta aportada al procedimiento, documento que satisfizo el requisito establecido para las licencias de ampliación de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Tampoco constituye fundamento para revocar la licencia el hecho señalado por la recurrente consistente en que algunas obras se hubieren iniciado antes de su expedición. Tal circunstancia puede generar las consecuencias propias del régimen de control urbanístico y policivo, cuya determinación corresponde a las autoridades competentes, pero no desvirtúa por sí misma el cumplimiento de las normas que fueron verificadas por esta Curaduría al momento de resolver la solicitud de licencia, ni convierte en ilegal el acto administrativo posteriormente expedido.

La licencia otorgada no tiene por objeto eliminar ni desconocer las consecuencias jurídicas que eventualmente puedan derivarse de actuaciones ejecutadas antes de su expedición, sino autorizar la intervención urbanística en los términos, condiciones, planos y especificaciones expresamente aprobados.

En consecuencia, los argumentos formulados en el recurso no logran desvirtuar los fundamentos jurídicos y técnicos del acto administrativo recurrido, razón por la cual no existe mérito para modificarlo o revocarlo y, en consecuencia, se mantendrá en todas sus partes la decisión adoptada.

En mérito de lo expuesto,

## I. RESUELVE

**PRIMERO: NO REPONER** la Resolución No. **26-0344 del 07 de julio de 2026**, por el cual se CONCEDE la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACION - AMPLIACION**, para destinación **Vivienda**, al predio localizado en la **Carrera 8 # 64-22 Casa 26 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA REAL,** barrio CIUDADELA REAL DE MINAS**, del Municipio de Bucaramanga**, identificado con el número catastral **68001-01-05-00-00-0588-0801-8-00-00-0018** y folio de matrícula inmobiliaria **300-178330** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, cuyo titular es **RAUL VESGA ENTRALGO y LEIDY JANETH ARBELAEZ MARTINEZ,** por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

# RESOLUCIÓN No. 26-0444

(2 de septiembre de 2026)

**SEGUNDO. NOTIFICAR PERSONALMENTE** el contenido de esta Resolución al recurrente y al peticionario de la licencia. Si no fuere posible la notificación personal, la misma se surtirá por AVISO en la forma contemplada en el Art. 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**TERCERO.** Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**

**BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ**
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en Provisionalidad

Proy. D. Pico -Asesor Jurídico.

## CERTIFICACION EJECUTORIA

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

La resolución No. **26-0344** del **7 de julio de 2026**, por la cual se concede **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN**, según radicación N° **68001-2-25-0421**, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 8 #64-22 CASA 26 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA REAL** barrio **CIUDADELA REAL DE MINAS** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN **68001-01-05-00-00-0588-0801-8-00-00-0018** y folio de matrícula inmobiliaria **300-178330** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a los señores **RAUL VESGA ENTRALGO,** con cédula(s) de ciudadanía N°. 91214551, en su calidad de propietario del usufructo y la señora **LEIDY JANETH ARBELAEZ MARTINEZ,** con cédula(s) de ciudadanía N°. **66.962.434**, en su calidad de propietaria de la Nuda Propiedad del predio, Se realizo la notificación personal a la tercera interesada la señora **EFIGENIA BUSTOS VERA**, con cedula de ciudadanía No.28.336.012 en su calidad de representante legal del conjunto residencial palma real, quien interpuso el recurso de Reposición contra la resolución No. **26-0344** del **7 de julio de 2026**, se resuelve el recurso de reposición formulado por la tercera interesada mediante el acto administrativo Resolución No.26-0444 de fecha 2 de septiembre de 2026 y se realiza la respectiva notificación personal a los señores **RAUL VESGA ENTRALGO y LEIDY JANETH ARBELAEZ MARTINEZ** y así mismo procede se realiza la notificación por aviso a la señora **EFIGENIA BUSTOS VERA** en su calidad de representante legal del conjunto residencial palma real y tercera interesada y en calidad de recurrente **y** se notifica por aviso a la señora **RUBY JAUREGUI MANCIPE**, en su calidad de vecina colindante casa 25.

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 septiembre 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 : 29 de septiembre de 2028**
**EXPEDIDA EL: 29 de septiembre de 2026**

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