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. **26-0280 del 28 de mayo de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad: MODIFICACIÓN N° 68001-2-25-0433

Fecha de radicación: 12/11/2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

PROPIETARIOS: Juan Carlos Rueda Rosas, Gloria Omaira Rueda Rosas, Erika Yurley Rueda Lizarazo, Yudy Andrea Rueda Lizarazo, Diana Carolina Rueda Lizarazo, Josue Daniel Rueda Lizarazo, Nelly Patricia Rueda Rosas, Martha Evila Rueda de Lopez, Sandra Liliana Rueda Guarin, Armando Rueda Rosas, Humberto Rueda Rosas, Luis Alfonso Rueda Rosas, Claudia Teresa Rueda Guarin y Sonia Lucia Rueda.

NÚMERO PREDIAL: NPN 68001-01-01-00-00-0130-0004-0-00-00-0000

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-19434

DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 15 #29-26/28/30

BARRIO: Centro

ÁREA DEL PREDIO: 130,00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO:

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 814,36 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 489,02 m²

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Cuatro (4) pisos de altura, un (1) sótano y terraza descubierta.

INFORME TÉCNICO: No. 2-GDT-202602-00011413 del día 20/02/2026 emitido por la Secretaría de Planeación.

ZONA NORMATIVA: 8 **SECTOR:** 1 **SUBSECTOR:** 1-A

ÁREA DE ACTIVIDAD: C-2 Zona comercial y de servicios livianos o al por menor.

USO PREDIAL: Vivienda, Comercio y/o Servicios **ESTRATO:** Dos (2)

TRATAMIENTO: TRA-1 Reactivación 1

I.O.: Existente **I.C.:** Existente **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC

UNIDADES PRIVADAS: Dos (2) unidades de comercio y/o servicios existentes, y seis (6) unidades de vivienda existentes.

PARQUEADEROS: Se tiene en cuenta el procedimiento establecido en el Artículo 471° del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga).

3. RESUMEN DEL PROYECTO APROBADO:

Se aprueba una edificación de cuatro (4) pisos de altura, un (1) sótano y terraza descubierta, en donde se ubican dos (2) unidades de comercio y/o servicios existentes, y seis (6) unidades de vivienda existentes, con un área total construida de 489,02 m² después de la intervención. **(Ver detalle de descripción del proyecto aprobado en página 2 y 3).**

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el día 09 de septiembre de 2028.

Se expide en Bucaramanga el día 09 de septiembre de 2026.

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

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la Resolución No. 26-0280 del 28 de mayo de 2026 con la cual se concede un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN para uso de Vivienda, Comercio y/o Servicios, en un predio que tiene un área de 130,00 m² (según certificado de plano predial catastral N° 27176 del 22/09/2025 emitido por el Área Metropolitana de Bucaramanga "AMB"). Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 2015, esta Curaduría remitió el día 12 de febrero de 2026 mediante radicado 1-WEB-202602-00022323 a la Subsecretaría de Planeación el Acto de Reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la Secretaría de Planeación Municipal, de la cual se recibe respuesta el día 26 de febrero de 2026 mediante el informe técnico **2-GDT-202602-00011413 del día 20 de febrero de 2026**. Se presenta solicitud de reconocimiento para una edificación que según levantamiento en sitio tiene una altura de cinco (5) pisos y un (1) sótano, en donde se desarrollan dos (2) unidades de comercio y/o servicios, y ocho (8) unidades de vivienda existentes, con un área total construida de 814,36 m². **Sin embargo, teniendo en cuenta el cumplimiento de la antigüedad requerida establecida en la Ley 1848 de 2017, se reconoce una edificación de cuatro (4) pisos de altura y un (1) sótano.** Se adiciona la licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN, esto para dar cumplimiento a la normatividad actual vigente y a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por Secretaría de Planeación, en cuanto al cumplimiento del aislamiento posterior normativo y cumplimiento de altura según antigüedad requerida para el reconocimiento, en donde se realiza la modificación total del quinto (5) piso existente con la finalidad de eliminarlo, esto al no cumplir con dicha antigüedad; Así mismo, se generan modificaciones internas por criterios arquitectónicos. Área total modificada de 340,86 m². Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de cuatro (4) pisos de altura, un (1) sótano y terraza descubierta, en donde se ubican dos (2) unidades de comercio y/o servicios existentes, y seis (6) unidades de vivienda existentes, con un área total construida de 489,02 m² después de la intervención.** Las unidades aprobadas se denominan: apartamento 201, apartamento 202, apartamento 301, apartamento 302, apartamento 401 y apartamento 402, ubicados en primer, segundo, tercer y cuarto piso respectivamente. Las unidades comerciales y/o de servicios aprobadas se denominan: local 101 y local 102, los códigos de uso y escala se indican en los planos arquitectónicos aprobados. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes coeficientes: Índice de ocupación (I.O): Existente – Índice de construcción (I.C): Existente. En lo que corresponde a la compensación transitoria de cupos de parqueadero definidos en el Acuerdo 011 de 2014 Artículo 364, y regulado en el Decreto 0198 de 2015, en caso que se requiera para desarrollar el uso del suelo cupos de parqueaderos, esto es, para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, dotacional, y/o industrial, según el caso, el titular del trámite, deberá efectuar la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, Secretaría de Planeación, conforme a lo que dicha entidad establezca respecto al número de cupos a proveer, para lo cual, de acuerdo al área generadora estipulada en planos, debería compensar un (1) cupo de parqueo vehicular. Teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N° **2-GDT-202602-00011413 del día 20 de febrero de 2026** emitido por Secretaría de Planeación se presentan las siguientes consideraciones: "...- No cumple con el índice de altura que es de tres pisos y existe una edificación de cinco pisos... - Revisadas las imágenes de Google Maps en el año 2012 existía una edificación de cuatro y en el 2012 existía una edificación de cinco pisos como esta en la actualidad, por lo que no se estaría cumpliendo con los 5 años de antigüedad de la construcción establecida en el artículo 6° de la ley 1848 de 2017" Se indica que se da cumplimiento a este punto, dado de que, teniendo en cuenta la revisión de las imágenes de Google Maps, en el año 2012 la edificación contaba con cuatro (4) pisos de altura y un (1) sótano, los cuales son objetos de reconocimiento al cumplir con la antigüedad requerida establecida en la Ley 1848 de 2017, sin embargo, el piso quinto (5) es objeto de intervención, en cuanto a la modificación

total de este nivel con la finalidad de eliminarlo, esto al no cumplir con dicha antigüedad. "...No cumple con la dimensión mínima del Aislamiento Posterior" Se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de MODIFICACIÓN en cuanto a la modificación del aislamiento posterior según lo establecido en el Artículo 471° del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga). Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008 relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. **Consideraciones estructurales:** Proyecto de reconocimiento de edificación de cinco (5) pisos y sótano. De acuerdo al peritaje estructural la edificación presenta sistema estructural de pórticos de concreto reforzado resistentes al momento 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 entrepiso corresponden a placas aligeradas. La cubierta corresponde a una cubierta en tejas livianas sobre correas metálicas. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de amarre. Debido al cumplimiento de normas urbanas se debe eliminar el último piso quedando la edificación de cuatro (4) pisos y sótano. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El proyecto requiere supervisión técnica de acuerdo al reglamento NSR-10. Se presentan: peritaje estructural, memoria de cálculo de modificación, memoria de cálculo de elementos no estructurales, planos de elementos no estructurales, plano estructural que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. **Mauricio Leon Rivero** con matrícula profesional N° **68202-117714** el cual presenta memorial de revisión según LEY 1796 DEL 13/07/2016 Artículo 6° Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. 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. Anexos: Peritaje técnico y declaración juramentada de antigüedad de la edificación. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para la propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). **Coordenadas:** Punto 1: N: 1279434.480; E: 1104872.601.

5. RESPONSABLES TÉCNICOS:

ARQUITECTO:	Carlos Fidel Matajira Ochoa	**Matrícula** A68091999-91227688
INGENIERO CALCULISTA:	Oscar Manuel Padilla García	**Matrícula** 68202-119462
DIRECTOR DE OBRA:	Carlos Fidel Matajira Ochoa	**Matrícula** A68091999-91227688
DIS. ELEM. NO EST.:	Oscar Manuel Padilla García	**Matrícula** 68202-119462
REVISOR INDEP.:	Mauricio Leon Rivero	**Matrícula** 68202-117714

6. ANEXOS TÉCNICOS:

Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución. Se aprueba la siguiente cantidad de anexos técnicos:

- Tres (3) planos arquitectónicas.
- Dos (2) planos estructurales.

- Un (1) plano de elementos no estructurales.
- Una (1) memoria estructural.
- Un (1) memorial de revisión independiente.
- Una (1) memoria de elementos no estructurales.

7. CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015:

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

- 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.

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

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

- 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:
  1. 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.
  2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  3. 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.
  4. 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.
  5. 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.

6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
8. 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.
9. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
10. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
11. 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.

➢ La licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad **MODIFICACIÓN** tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable., de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

➢ 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.

➢ 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 muros de medianía 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.

RESOLUCIÓN N° 26-0280 del 28 de mayo de 2026

Por la cual se declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN

Radicado: 68001-2-25-0433

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 **Juan Carlos Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.283.274**, **Gloria Omaira Rueda Rosas** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.276.539**, **Erika Yurley Rueda Lizarazo** identificada con cédula de ciudadanía N° **1.052.384.892**, **Yudy Andrea Rueda Lizarazo** identificada con cédula de ciudadanía N° **46.456.534**, **Diana Carolina Rueda Lizarazo** identificada con cédula de ciudadanía N° **1.052.380.287**, **Josue Daniel Rueda Lizarazo** identificado con cédula de ciudadanía N° **1.052.412.446**, **Nelly Patricia Rueda Rosas** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.276.322**, **Martha Evila Rueda de Lopez** identificada con cédula de ciudadanía N° **37.920.209**, **Sandra Liliana Rueda Guarin** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.365.917**, **Armando Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **13.825.908**, **Humberto Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **13.804.316**, **Luis Alfonso Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.218.595**, **Claudia Teresa Rueda Guarin** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.359.675**, **Sonia Lucia Rueda Rosas** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.314.420**, actuando en su calidad de propietarios del predio localizado en la **Carrera 15 #29-26/28/30** en el barrio **Centro** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-01-00-00-0130-0004-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-19434**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **130,00 m²** (según certificado de plano predial catastral N° 27176 del 22/09/2025 emitido por el Área Metropolitana de Bucaramanga "AMB"), han solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación al uso de **Vivienda, Comercio y/o Servicios**.

2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.

3. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

4. Que el proyecto fue radicado el día **12 de noviembre de 2025** y el día **29 de diciembre de 2025** se radicó en legal y debida forma.

5. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, el solicitante de la licencia instaló una valla

en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma el día **05 de noviembre de 2025.**

6. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia el día **03 de febrero de 2026**, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.

7. Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría remitió el día **12 de febrero de 2026** mediante radicado **1-WEB-202602-00022323** a la Subsecretaría de Planeación el Acto de Reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la Secretaría de Planeación Municipal, de la cual se recibe respuesta el día **26 de febrero de 2026** mediante el informe técnico **2-GDT-202602-00011413 del día 20 de febrero de 2026.**

8. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.

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

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

11. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó acta de observaciones y correcciones el día **03 de marzo de 2026** y se notifica el día **06 de marzo de 2026**, con un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **22 de abril de 2026**.

12. Que mediante radicado interno N° **CR26-3663** del día **07 de abril de 2026** se presenta renuncia solicitud para ampliación de acta de observaciones, de la cual se recibe respuesta positiva mediante radicado interno N° **CE26-3762** del dia **08 de abril de 2026**, con un término adicional de quince (15) días hábiles hasta el día **14 de mayo de 2026**.

13. Que el día 15 de abril de 2026 mediante radicado interno N° **CR26-4002** se presenta renuncia expresa a términos artículo 2.2.6.1.2.2.4 acta de observaciones.

14. 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

- 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.

18. 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.
19. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. **Mauricio Leon Rivero** con matrícula profesional N° **68202-117714** el cual presenta memorial de revisión según LEY 1796 DEL 13/07/2016 Artículo 6° Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda.

20. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos y edificabilidad del predio establecidos en el **2-GDT-202602-00011413 del día 20 de febrero de 2026** emitido por Secretaría de Planeación, indicamos que se procede a dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471, respecto al procedimiento de solicitudes de acto de reconocimiento, ello teniendo en cuenta que a través de dicho artículo se reguló las normas urbanísticas con las cuales deben cumplir los reconocimientos además de lo definido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.4.1.1 Decreto 1077 de 2015; no siendo procedente por parte de los Curadores actuar de otra forma no determinada en las normas previstas para ello.

    Al respecto señala el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014:

    "…Artículo 471°. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. Además de las condiciones señaladas en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, en el proceso de reconocimiento de edificaciones en el municipio de Bucaramanga se observará lo siguiente:

    1. El Curador Urbano debe comunicar, dentro de los cinco días hábiles siguientes al recibo de la solicitud de reconocimiento, adjuntando copia de todos los documentos exigidos en el Decreto 1469

radicado interno N° **CE26-3762** del dia **08 de abril de 2026**, con un término adicional de quince (15) días hábiles hasta el día **14 de mayo de 2026**.

13. Que el día 15 de abril de 2026 mediante radicado interno N° **CR26-4002** se presenta renuncia expresa a términos artículo 2.2.6.1.2.2.4 acta de observaciones.

14. 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.

15. Que, una vez aprobado el proyecto, se emite viabilidad el día **15 de abril de 2026**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **29 de mayo de 2026**, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día **28 de mayo de 2026.**

16. Que el proyecto presentado debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.

17. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:

- **Antecedentes:**

(a) Certificado de plano predial catastral N° 27176 del 22/09/2025 emitido por el Área Metropolitana de Bucaramanga "AMB"
(b) Informe técnico N° 2-GDT-202602-00011413 del día 20 de febrero de 2026 emitido por Secretaria de Planeación.

- **Consideraciones estructurales**: Proyecto de reconocimiento de edificación de cinco (5) pisos y sótano. De acuerdo al peritaje estructural la edificación presenta sistema estructural de pórticos de concreto reforzado resistentes al momento 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 entrepiso corresponden a placas aligeradas. La cubierta corresponde a una cubierta en tejas livianas sobre correas metálicas. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de amarre. Debido al cumplimiento de normas urbanas se debe eliminar el último piso quedando la edificación de cuatro (4) pisos y sótano. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El proyecto requiere supervisión técnica de acuerdo al reglamento NSR-10. Se presentan: peritaje estructural, memoria de cálculo de modificación, memoria de cálculo de elementos no estructurales, planos de elementos no estructurales, plano estructural que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto.
- Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.

comercio - servicios, dotacionales e industriales establecidas en Plan de Ordenamiento Territorial, la respectiva Ficha Normativa y/o Plan Zonal de Estacionamientos y Parqueaderos, y /o plan parcial, o instrumentos complementarios establecidos por el POT; bajo esta premisa normativa, es en el POT donde se define al cuota mínima de parqueaderos; luego en los procedimientos para la compensación de parqueaderos en actos de reconocimiento con o sin licencia de modificación, no se encuentra definido por el Municipio de Bucaramanga, que se deba exigir por parte de los Curadores, a excepción del acto de reconocimiento con licencia de ampliación y/o adecuación, compensación de cupos de parqueadero. Por consiguiente, no es posible por parte nuestra al no ser exigido dicho requisito en el POT, componente normativo en el cual los Municipios pueden regular las normas urbanísticas, con las además del uso del suelo deben cumplir los actos de reconocimiento para ser expedidos, realizar un procedimiento no previsto en el trámite de Reconocimientos de Edificaciones con o sin licencia de construcción en la modalidad de modificación, como es el requerir compensación de parqueaderos. No obstante, lo anterior, en los actos de reconocimiento con licencia de ampliación y adecuación, si es un requisito el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, entre ellas, lo concerniente a la exigencia de cupos de parqueadero asociados al uso de suelo, debiendo los titulares de los trámites dar cumplimiento a ello.

En lo que corresponde a la compensación transitoria de cupos de parqueadero definidos en el Acuerdo 011 de 2014 Artículo 364, y regulado en el Decreto 0198 de 2015, en caso que se requiera para desarrollar el uso del suelo cupos de parqueaderos, esto es, para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, dotacional, y/o industrial, según el caso, el titular del trámite, deberá efectuar la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, Secretaría de Planeación, conforme a lo que dicha entidad establezca respecto al número de cupos a proveer, para lo cual, de acuerdo al área generadora estipulada en planos, debería compensar un (1) cupo de parqueo vehicular.

21. Frente a la restitución de espacio público, se debe por el titular dar cumplimiento a ello conforme al Manual de Diseño para el Espacio Público, y de ser necesario en los términos del Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.12, obtener la respectiva Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, a fin de adecuar el espacio público, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, ello teniendo en cuenta que es el ente competente de autorizar la ejecución de dichas obras.

22. Que teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N° **2-GDT-202602-00011413 del día 20 de febrero de 2026** emitido por Secretaría de Planeación se presentan las siguientes consideraciones:

➢ "...- No cumple con el índice de altura que es de tres pisos y existe una edificación de cinco pisos... - Revisadas las imágenes de Google Maps en el año 2012 existía una edificación de cuatro y en el 2012 existía una edificación de cinco pisos como esta en la actualidad, por lo que no se estaría cumpliendo con los 5 años de antigüedad de la construcción establecida en el artículo 6° de la ley 1848 de 2017" Se indica que se da cumplimiento a este punto, dado de que, teniendo en cuenta la revisión de las imágenes de Google Maps, en el año 2012 la edificación contaba con cuatro (4) pisos de altura y un (1) sótano, los cuales son objetos de reconocimiento al cumplir con la antigüedad requerida establecida en la Ley 1848 de 2017, sin embargo, el piso quinto (5) es objeto de intervención, en cuanto a la modificación total de este nivel con la finalidad de eliminarlo, esto al no cumplir con dicha antigüedad.

de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a la Subsecretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, la cual procederá a:

a. Hacerse parte dentro del trámite, lo cual implica que se debe notificar de todas las actuaciones que se expidan.

b. Constatar que el levantamiento arquitectónico de la construcción presentado al Curador coincida con lo construido en el sitio, para lo cual practicará visita de verificación al predio objeto de reconocimiento.

c. Verificar que la construcción a reconocer no ocupe total o parcialmente el espacio público que incluye los bienes de uso público, así como los antejardines y los componentes de los perfiles viales que se adopten en este Plan de Ordenamiento Territorial.

d. Verificar que no se hayan desarrollado construcciones en el aislamiento posterior del predio, que para estos efectos será de tres metros (3 m) en construcciones hasta de tres (3) pisos y de cinco metros (5 m) en construcciones que superen dicha altura.

e. Verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el decreto 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

2. En caso de que la solicitud presente incumplimiento de algunos de los aspectos referenciados anteriormente, los mismos se pondrán en conocimiento del Curador Urbano que adelante la actuación para que lo tenga en cuenta al momento de decidir la solicitud de reconocimiento de la edificación.

3. Cuando se presenten conjuntamente solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción salvo la modalidad de modificación, el acto de reconocimiento se podrá otorgar si cumple con las condiciones para el reconocimiento, y la licencia de construcción debe cumplir integralmente con las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud. En todo caso, en los planos y cuadros de áreas del proyecto se deberá indicar con toda precisión las áreas que corresponden al reconocimiento y a la licencia de construcción, y en caso de tramitarse modificación sobre el reconocimiento deberá incluirse como parte del acto administrativo un plano que señale con claridad el estado del inmueble reconocido y otro que identifique las modificaciones que se realizarán al mismo. (Subrayas y negrillas fuera del texto original).

4. En caso de que la Subsecretaría de Planeación decida interponer recurso de apelación contra el acto de reconocimiento y/o la licencia de construcción, los mismos serán tramitados y resueltos por el secretario de Planeación quien los resolverá sin que haya participación de la Subsecretaría de Planeación.

5. Cuando con el acto de reconocimiento se tramite licencia de construcción en las modalidades de ampliación o adecuación el área ampliada y/o adecuada debe cumplir con todas las normas urbanísticas vigentes. En todo caso no es procedente el trámite de reconocimiento y de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Para esta última modalidad de licencia (obra nueva) se debe aplicar la totalidad de las normas urbanísticas vigentes…" Ahora, si bien, el artículo 32 del Acuerdo 065 de 2006, en su numeral 2 establece que la Curaduría Urbana exigirá los cupos de parqueaderos necesarios para cada establecimiento, de acuerdo con los cuadros de la cuota mínima de parqueos para zonas de

al no cumplir con dicha antigüedad; Así mismo, se generan modificaciones internas por criterios arquitectónicos. Área total modificada de 340,86 m². Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de cuatro (4) pisos de altura, un (1) sótano y terraza descubierta, en donde se ubican dos (2) unidades de comercio y/o servicios existentes, y seis (6) unidades de vivienda existentes, con un área total construida de 489,02 m² después de la intervención.** Las unidades aprobadas se denominan: apartamento 201, apartamento 202, apartamento 301, apartamento 302, apartamento 401 y apartamento 402, ubicados en primer, segundo, tercer y cuarto piso respectivamente. Las unidades comerciales y/o de servicios aprobadas se denominan: local 101 y local 102, los códigos de uso y escala se indican en los planos arquitectónicos aprobados. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes coeficientes: Índice de ocupación (I.O): Existente – Índice de construcción (I.C): Existente. En lo que corresponde a la compensación transitoria de cupos de parqueadero definidos en el Acuerdo 011 de 2014 Artículo 364, y regulado en el Decreto 0198 de 2015, en caso que se requiera para desarrollar el uso del suelo cupos de parqueaderos, esto es, para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, dotacional, y/o industrial, según el caso, el titular del trámite, deberá efectuar la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, Secretaría de Planeación, conforme a lo que dicha entidad establezca respecto al número de cupos a proveer, para lo cual, de acuerdo al área generadora estipulada en planos, debería compensar un (1) cupo de parqueo vehicular. Teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N° **2-GDT-202602-00011413 del día 20 de febrero de 2026** emitido por Secretaría de Planeación se presentan las siguientes consideraciones: "...- No cumple con el índice de altura que es de tres pisos y existe una edificación de cinco pisos… - Revisadas las imágenes de Google Maps en el año 2012 existía una edificación de cuatro y en el 2012 existía una edificación de cinco pisos como esta en la actualidad, por lo que no se estaría cumpliendo con los 5 años de antigüedad de la construcción establecida en el artículo 6° de la ley 1848 de 2017" Se indica que se da cumplimiento a este punto, dado de que, teniendo en cuenta la revisión de las imágenes de Google Maps, en el año 2012 la edificación contaba con cuatro (4) pisos de altura y un (1) sótano, los cuales son objetos de reconocimiento al cumplir con la antigüedad requerida establecida en la Ley 1848 de 2017, sin embargo, el piso quinto (5) es objeto de intervención, en cuanto a la modificación total de este nivel con la finalidad de eliminarlo, esto al no cumplir con dicha antigüedad. "...No cumple con la dimensión mínima del Aislamiento Posterior" Se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de MODIFICACIÓN en cuanto a la modificación del aislamiento posterior según lo establecido en el Artículo 471° del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga). Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008 relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. **Consideraciones estructurales:** Proyecto de reconocimiento de edificación de cinco (5) pisos y sótano. De acuerdo al peritaje estructural la edificación presenta sistema estructural de pórticos de concreto reforzado resistentes al momento 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 entrepiso corresponden a placas aligeradas. La cubierta corresponde a una cubierta en tejas livianas sobre correas metálicas. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de amarre. Debido al cumplimiento de normas urbanas se debe eliminar el último piso quedando la edificación de cuatro (4) pisos y sótano. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El proyecto requiere supervisión técnica de acuerdo al reglamento NSR-10. Se presentan: peritaje estructural, memoria de cálculo de modificación, memoria de cálculo de elementos no estructurales, planos de elementos no estructurales, plano estructural que contienen las especificaciones y los detalles

➢ "...No cumple con la dimensión mínima del Aislamiento Posterior" Se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de MODIFICACIÓN en cuanto a la modificación del aislamiento posterior según lo establecido en el Artículo 471° del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga).

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1°. Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN** para destinación al uso de **Vivienda, Comercio y/o Servicios** en el predio localizado en la **Carrera 15 #29-26/28/30** en el barrio **Centro** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-01-00-00-0130-0004-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-19434**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Juan Carlos Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.283.274**, **Gloria Omaira Rueda Rosas** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.276.539**, **Erika Yurley Rueda Lizarazo** identificada con cédula de ciudadanía N° **1.052.384.892**, **Yudy Andrea Rueda Lizarazo** identificada con cédula de ciudadanía N° **46.456.534**, **Diana Carolina Rueda Lizarazo** identificada con cédula de ciudadanía N° **1.052.380.287**, **Josue Daniel Rueda Lizarazo** identificado con cédula de ciudadanía N° **1.052.412.446**, **Nelly Patricia Rueda Rosas** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.276.322**, **Martha Evila Rueda de Lopez** identificada con cédula de ciudadanía N° **37.920.209**, **Sandra Liliana Rueda Guarin** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.365.917**, **Armando Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **13.825.908**, **Humberto Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **13.804.316**, **Luis Alfonso Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.218.595**, **Claudia Teresa Rueda Guarin** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.359.675**, **Sonia Lucia Rueda Rosas** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.314.420**, actuando en su calidad de propietarios, para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN para uso de Vivienda, Comercio y/o Servicios, en un predio que tiene un área de 130,00 m² (según certificado de plano predial catastral N° 27176 del 22/09/2025 emitido por el Área Metropolitana de Bucaramanga "AMB"). Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 2015, esta Curaduría remitió el día 12 de febrero de 2026 mediante radicado 1-WEB-202602-00022323 a la Subsecretaría de Planeación el Acto de Reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la Secretaría de Planeación Municipal, de la cual se recibe respuesta el día 26 de febrero de 2026 mediante el informe técnico **2-GDT-202602-00011413 del día 20 de febrero de 2026**. Se presenta solicitud de reconocimiento para una edificación que según levantamiento en sitio tiene una altura de cinco (5) pisos y un (1) sótano, en donde se desarrollan dos (2) unidades de comercio y/o servicios, y ocho (8) unidades de vivienda existentes, con un área total construida de 814,36 m². **Sin embargo, teniendo en cuenta el cumplimiento de la antigüedad requerida establecida en la Ley 1848 de 2017, se reconoce una edificación de cuatro (4) pisos de altura y un (1) sótano.** Se adiciona la licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN, esto para dar cumplimiento a la normatividad actual vigente y a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por Secretaría de Planeación, en cuanto al cumplimiento del aislamiento posterior normativo y cumplimiento de altura según antigüedad requerida para el reconocimiento, en donde se realiza la modificación total del quinto (5) piso existente con la finalidad de eliminarlo, esto

necesarios para la ejecución del proyecto. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. **Mauricio Leon Rivero** con matrícula profesional N° **68202-117714** el cual presenta memorial de revisión según LEY 1796 DEL 13/07/2016 Artículo 6° Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. 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. Anexos: Peritaje técnico y declaración juramentada de antigüedad de la edificación. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para la propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). **Coordenadas:** Punto 1: N: 1279434.480; E: 1104872.601. **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. Los anexos aprobados se presentan de la siguiente manera:

(a) Plano de localización georreferenciada.
(b) Planos arquitectónicos.
(c) Planos estructurales.
(d) Plano de elementos no estructurales.
(e) Estudio de suelos.
(f) Peritaje estructural.
(g) Memoria de cálculos.
(h) Memoria de elementos no estructurales.
(i) Memorial de revisión independiente.

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

a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
d. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
j. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
m. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
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 **Carlos Fidel Matajira Ochoa**, con matrícula profesional **A68091999-91227688**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
b. Al Ingeniero civil **Oscar Manuel Padilla García**, con matrícula profesional **68202-119462**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
c. Al Arquitecto **Carlos Fidel Matajira Ochoa**, con matrícula profesional **A68091999-91227688**, como responsable legalmente de la obra.
d. Al Ingeniero civil **Oscar Manuel Padilla García**, con matrícula profesional **68202-119462**, como responsable legalmente de los diseños no estructurales y de información contenidas en ellos.
e. Al Ingeniero civil **Mauricio Leon Rivero**, con matrícula profesional **68202-117714**, como responsable legalmente de la revisión independiente y de información contenidas en ellos.

ARTÍCULO 6°. La licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN** tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo 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 7º. Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021.

ARTÍCULO 8º. 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 9º. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 10º. 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 11º.- La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.
Expedida en Bucaramanga, el **28 de mayo de 2026.**

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

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

CERTIFICACIÓN EJECUTORIA

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

La resolución No. **26-0280 del 28 de mayo de 2026**, por la cual se concede un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación al uso de **Vivienda, Comercio y/o Servicios,** bajo radicado No. **68001-2-25-0433** en el predio localizado en la **Carrera 15 #29-26/28/30** en el barrio **Centro** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-01-00-00-0130-0004-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-19434**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Juan Carlos Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.283.274**, **Gloria Omaira Rueda Rosas** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.276.539**, **Erika Yurley Rueda Lizarazo** identificada con cédula de ciudadanía N° **1.052.384.892**, **Yudy Andrea Rueda Lizarazo** identificada con cédula de ciudadanía N° **46.456.534**, **Diana Carolina Rueda Lizarazo** identificada con cédula de ciudadanía N° **1.052.380.287**, **Josue Daniel Rueda Lizarazo** identificado con cédula de ciudadanía N° **1.052.412.446**, **Nelly Patricia Rueda Rosas** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.276.322**, **Martha Evila Rueda de Lopez** identificada con cédula de ciudadanía N° **37.920.209**, **Sandra Liliana Rueda Guarin** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.365.917**, **Armando Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **13.825.908**, **Humberto Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **13.804.316**, **Luis Alfonso Rueda Rosas** identificado con cédula de ciudadanía N° **91.218.595**, **Claudia Teresa Rueda Guarin** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.359.675**, **Sonia Lucia Rueda Rosas** identificada con cédula de ciudadanía N° **63.314.420**, actuando en su calidad de propietarios.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **09 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
DEL: 09 de septiembre de 2026. **HASTA:** 09 de septiembre de 2028.

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

