



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 sísmo 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. **26-0287** del **29 de mayo de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN – LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: MODIFICACIÓN N° 68001-2-25-0465

Fecha de radicación: 02 de diciembre de 2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): JOSÉ ODILIO REYES OTERO en calidad de figura de apoyo judicial de CARMEN SOFIA REYES OTERO
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-04-0000-0723-0017-0-00-00-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-277276
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 122 # 19 – 13 Sector 1 Manzana C Lote 8A
BARRIO: CRISTAL ALTO
ÁREA DEL PREDIO: 59,80 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 180,22 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 168,85 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Tres (3) pisos
INFORME TECNICO: 2-GDT-202602-00004560 del 13 de febrero de 2026
ZONA NORMATIVA: 5 **SECTOR:** 4 **SUBSECTOR:** 4-B
AREA DE ACTIVIDAD: R-4 Residencial con actividad económica
USO PREDIAL: Vivienda **ESTRATO:** 1
TRATAMIENTO: TMI-2 Mejoramiento Integral Reordenamiento
I.O.: Existente **I.C.: Existente** **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Tres (3) unidades de vivienda
PARQUEADEROS: No aplica

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba Acto de reconocimiento de la existencia de una edificación para uso residencial en un predio esquinero con frente a vía peatonal con área de 59,80 m², donde se generan tres (3) unidades de vivienda en tres (3) pisos de altura, una por piso para un área total reconocida de: 180,22 m². En lo que respecta al cumplimiento de lo establecido en artículo 6 de la ley 1848 de 2017 indicado en informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202602-00004560 del 13 de febrero de 2026, indicamos que se procede a dar cumplimiento a resolución 0640 de 09 de noviembre de 2017 por medio de la cual se legaliza y regulariza el asentamiento humano El Cristal Alto y Bajo en la que en sus planos se indica que al momento de la legalización del barrio, la edificación contaba con los tres pisos construidos concluyendo así que es procedente aprobar el Acto de reconocimiento. Se aprueba Licencia de construcción en modalidad modificación con el fin de dar cumplimiento con la normativa actual aplicable acerca del aislamiento posterior según resolución de legalización del barrio, cuenta con un total de área de modificación de 11,07 m² y un área total construida aprobada final de 168,85 m². Se aprueba teniendo en cuenta informe técnico de la secretaria de planeación 2-GDT-202602-00004560 del 13 de febrero de 2026. Se aprueba teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2018, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014; y resolución 0640 de 09 de noviembre de 2017 por medio de la cual se legaliza y regulariza el asentamiento humano El Cristal Alto y Bajo. 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. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Ver consideraciones estructurales en resolución 26-0287 del 29 de mayo de 2026. Coordenadas: Norte: 1274425,69 - Este: 1106022,39.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0287, expedida el 29 de mayo de 2026 que declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y concede licencia de CONSTRUCCIÓN modalidad MODIFICACION. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Jennifer Alvarez Quintero	Matrícula	A30422016-1098664142
INGENIERO CALCULISTA:	Jhon Everth Garces Gordillo	Matrícula	68202-315603
RESPONSABLE OBRA:	Jhon Everth Garces Gordillo	Matrícula	68202-315603
DIS. ELEMENT. NO ESTRUCT.:	Jhon Everth Garces Gordillo	Matrícula	68202-315603

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 07 de julio de 2028

Se expide en Bucaramanga el 07 de julio de 2026.

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

AC

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. De acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
1. El titular del reconocimiento será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su 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 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.
4. El titular del reconocimiento y la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - b. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - c. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
 - d. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
 - e. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que 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.
 - f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - g. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - j. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
5. El RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. El titular del reconocimiento y la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción objeto del reconocimiento. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia del reconocimiento; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
- 1.



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

RESOLUCION N° 26-0287 del 29 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

Radicacion No. 68001-2-25-0465

El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que **Jhon Everth Garces Gordillo** identificado con cedula de ciudadanía No. **1.098.650.236** en calidad de apoderado de **JOSÉ ODILIO REYES OTERO** identificado con cedula de ciudadanía No. **5.624.643** en calidad de figura de apoyo judicial de **CARMEN SOFIA REYES OTERO**, con cédula(s) de ciudadanía N°. **37.810.350**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CALLE 122 # 19 – 13 Sector 1 Manzana C Lote 8A** barrio **CRISTAL ALTO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0000-0723-0017-0-00-00-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-277276** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de m², ha(n) solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación **Vivienda**.
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 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 23 de enero de 2026, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
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 12 de diciembre de 2025.
6. Que el proyecto se radica el día 2 de diciembre de 2025 y queda en legal y debida forma el día 19 de enero de 2026.
7. Que el día 28 de enero de 2026 se hace el envío a la secretaria de planeación teniendo en cuenta lo indicado en artículo 471 del acuerdo municipal 011 de 2014 a lo cual se recibe como respuesta informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202602-00008460 del 13 de febrero de 2026.
8. Que el día 08 de abril de 2026 se emite acta de observaciones con plazo de cumplimiento el día 21 de mayo de 2026.
9. Que el día 13 de mayo de 2026 se emite viabilidad de licencia con plazo de cumplimiento el día 26 de junio de 2026 a lo cual allegan pagos completos correspondientes a expensas e impuestos el día 25 de mayo de 2026.
10. Que el proyecto se aprueba teniendo en cuenta resolución 0640 de 09 de noviembre de 2017 por medio de la cual se legaliza y regulariza el asentamiento humano El Cristal Alto y Bajo.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 26-0287 del 29 de mayo de 2026

11. 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.
12. 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.
13. 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.
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 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.
16. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
 - Consideraciones estructurales: Reconocimiento de edificación de 3 pisos con uso residencial, grupo de uso 1. De acuerdo al peritaje estructural la edificación construida presenta un sistema estructural de porticos de concreto reforzado que cumple con los requisitos de disipación de energía especial DES, de acuerdo a su localización en zona de amenaza sísmica Alta. Se plantean modificaciones para cumplir con el aislamiento posterior en los pisos 2 y 3. Se presenta peritaje estructural, memorias de cálculo estructural, memorias de cálculo de elementos no estructurales, plano de elementos no estructurales y plano estructural con las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución de las obras requeridas. No se requiere revisión estructural independiente y no se requiere supervisión técnica.
 - 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.
17. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.



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

RESOLUCION N° 26-0287 del 29 de mayo de 2026

18. Frente a lo estipulado en el informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202602-00004560 del 13 de febrero de 2026, 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.
19. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos establecida en informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202602-00004560 del 13 de febrero de 2026, 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.
20. En lo que respecta al cumplimiento de lo establecido en artículo 6 de la ley 1848 de 2017 indicado en informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202602-00004560 del 13 de febrero de 2026, indicamos que se procede a dar cumplimiento a resolución 0640 de 09 de noviembre de 2017 por medio de la cual se legaliza y regulariza el asentamiento humano El Cristal Alto y Bajo en la que en sus planos se indica que al momento de la legalización del barrio, la edificación contaba con los tres pisos construidos concluyendo así que es procedente aprobar el Acto de reconocimiento.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **Calle 122 # 19 – 13 Sector 1 Manzana C Lote 8ª** barrio **CRISTAL ALTO**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0000-0723-0017-0-00-00-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-277276** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **JOSÉ ODILIO REYES OTERO EN CALIDAD DE FIGURA DE APOYO JUDICIAL DE CARMEN SOFIA REYES OTERO**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: **Se aprueba Acto de reconocimiento de la existencia de una edificación para uso residencial en un predio esquinero con frente a vía peatonal con área de 59,80 m², donde se generan tres (3) unidades de vivienda en tres (3) pisos de altura, una por piso para un área total reconocida de: 180,22 m².** En lo que respecta al cumplimiento de lo establecido en artículo 6 de la ley 1848 de 2017 indicado en informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202602-00004560 del 13 de febrero de 2026, indicamos que se procede a dar cumplimiento a resolución 0640 de 09 de noviembre de 2017 por medio de la cual se legaliza y regulariza el asentamiento humano El Cristal Alto y Bajo en la que en sus planos se indica que al momento de la legalización del barrio, la edificación contaba con los tres pisos construidos concluyendo así que es procedente aprobar el Acto de reconocimiento. Se aprueba Licencia de construcción en modalidad modificación con el fin de dar cumplimiento con la normativa actual aplicable acerca del aislamiento posterior según resolución de legalización del barrio, cuenta con un total de área de modificación de 11,07 m² y un área total construida aprobada final de 168,85 m². Se aprueba teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2018, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014; y resolución 0640 de 09 de noviembre de 2017 por medio de la cual se legaliza y regulariza el asentamiento humano El Cristal Alto y Bajo. 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. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Consideraciones estructurales: Reconocimiento de edificación de 3 pisos con uso residencial, grupo de uso 1. De acuerdo al peritaje estructural la edificación construida presenta un sistema estructural de porticos de concreto reforzado que cumple con los requisitos de disipación de energía especial DES, de acuerdo a su localización en zona de amenaza sísmica Alta. Se plantean modificaciones para cumplir con el aislamiento posterior en los pisos 2 y 3. Se presenta peritaje estructural, memorias de cálculo estructural, memorias de cálculo de elementos no estructurales, plano de elementos no estructurales y plano estructural con las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución de las obras requeridas. No se requiere revisión estructural independiente y no se requiere supervisión técnica. Coordenadas: Norte: 1274425.69 - Este:



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

RESOLUCION N° 26-0287 del 29 de mayo de 2026

1106022.39. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

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

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- j. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- k. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- l. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 4º. 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.



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

RESOLUCION N° 26-0287 del 29 de mayo de 2026

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:

- Al Arquitecto Jennifer Alvarez Quintero, con matrícula profesional A30422016-1098664142, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil Jhon Everth Garces Gordillo, con matrícula profesional 68202-315603, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Ingeniero civil Jhon Everth Garces Gordillo, con matrícula profesional 68202-315603, como responsable legalmente de los diseños de los elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Ingeniero Jhon Everth Garces Gordillo, con matrícula profesional 68202-315603, como responsable legalmente de la obra.

ARTÍCULO 6°. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

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

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

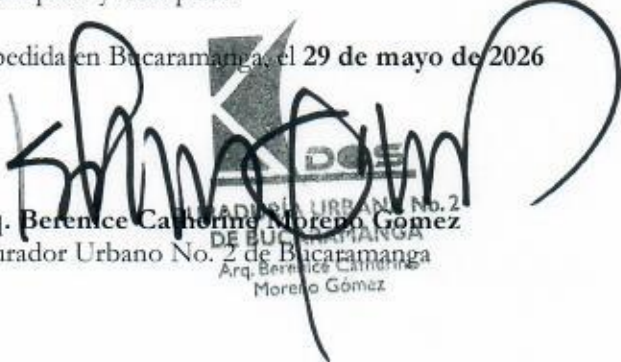
ARTÍCULO 9°. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

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

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 29 de mayo de 2026


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

AC

Michael



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

CERTIFICACION EJECUTORIA

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

La resolución No. 26-0287 del 29 de mayo de 2026, por la cual se concede un **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN-MODIFICACIÓN**, según radicación N° 68001-2-25-0465, sobre el predio ubicado en la **Calle 122 # 19 – 13 Sector 1 Manzana C Lote 8A CRISTAL ALTO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **68001-01-04-0000-0723-0017-0-00-00-000**, matrícula inmobiliaria **300-277276** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **JOSÉ ODILIO REYES OTERO (EN CALIDAD DE FIGURA DE APOYO JUDICIAL)** de **CARMEN SOFIA REYES OTERO**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **7 de julio de 2026**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA DE LA LICENCIA

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

DEL: 7 de julio de 2026

HASTA: 7 de julio de 2028



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

1700