



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, en uso de las facultades que le confiere: la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto No. 1077 de 2015, Decreto 1783 de 2021 y demás decretos modificatorios, la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. 26-0180 del 8 de abril de 2026, y una vez ejecutoriado el acto administrativo

que concede la licencia, expide:

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad:
MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN N° 68001-2-25-0470**

Fecha de Radicación: 03/12/2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): JOSE ALVARO PRADA MARIN
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-01-00-00-0127-0012/0013/0014-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-46638, 300-49867, 300-6742
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CARRERA 16 #37-106/118/86/90
BARRIO: CENTRO
ÁREA DEL PREDIO: 778.00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 207.61m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 1400,31 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Dos(2) pisos de altura existente
NORMA URBANÍSTICA: 25-0326NU del 16/12/2025 CUR2 BGA
ZONA NORMATIVA: 8 **SECTOR:** 6 **SUBSECTOR:** 6-B
AREA DE ACTIVIDAD: M-1 Múltiple centralidad
USO PREDIAL: Industria **ESTRATO:** 3
TRATAMIENTO: TRA-3 Renovación Reactivación del sector urbano especial
I.O.: Existente **I.C.:** Existente **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Ocho (8) unidades de locales comerciales anteriores aprobadas y Una (1) unidad de industria(local 5) código de uso Pot No.96 a escala Local (A)
PARQUEADEROS: tiene Once(11) cupos de parqueadero anterior aprobados y Un (1) cupo de cargue y descargue para uso del local 5

3. PROYECTO DEFINITIVO:

Edificación de Dos (2) pisos, con Ocho (8) unidades de locales comerciales anteriores aprobados y Una (1) unidad de industria(local 5) código de uso Pot No.96 a escala Local (A), tiene Once(11) cupos de parqueadero anterior aprobados y Un (1) cupo de cargue y descargue para uso del local 5.

REVISAR DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO EN PAGINA 2

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 6 de mayo de 2028

Se expide en Bucaramanga el 6 de mayo de 2026.

Arq. Recorrido Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga en Provisionalidad

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga (P)



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de construcción en la modalidad de Modificación y Adecuación, para uso de Industria, el proyecto anterior aprobado esta dado en tres predios que conforma el globo de terreno con un área total de 778,00m², conformado por los siguientes predios: Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0014-0-00-00-0000 con un área de 271,00m² según certificado de Plano Predial Catastral No.30782 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0013-0-00-00-0000 con un área de 267,00m² según certificado de Plano Predial Catastral No.30784 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0012-0-00-00-0000 con un área de 240,00m² según certificado de Plano Predial Catastral No.30781 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga. Según la Licencia de Construcción con modalidad Demolición - Obra Nueva No.68001-2-07-0028 expedido el 12 de abril de 2007 con vigencia hasta 12 de abril de 2009 por la Curaduría Urbana No.2 de Bucaramanga por el ingeniero Alonso Enrique Butron Martínez, donde se aprobo un area total construida de 1400,31m², en Dos (2) pisos de altura, para Diez (10) unidades de locales comerciales, con Once (11) cupos de parqueadero. Se aprueban realiza las siguientes intervenciones: modificación del local 5 y 6 en cuanto a la distribución interna, unificando los dos locales en un solo local quedando local 5 con un área de 87,22m², y según el area generadora de 87,22m² se requiere un cupo de parqueadero se aprueba que este cupo como carga y descarga con un area de 33,17m² para un total área de modificación 120,39m², el resto de la edificación se mantiene en cuanto a sus unidades y distribución a excepción de la modificación planteada y se realiza la adecuación del local 5 y 6 de uso de comercio cambia a uso industrial con un área de adecuación 87,22 m² para un área total intervenida de 207,61 m². Después de las intervenciones queda el proyecto, así: Edificación de Dos (2) pisos, con Ocho (8) unidades de locales comerciales anteriores aprobados y Una (1) unidad de industria(local 5) codigo de uso Pot No.96 a escala Local (A), tiene Once(11) cupos de parqueadero anterior aprobados y Un (1) cupo de cargue y descargue para uso del local 5. Se aprueba según Norma Urbana No.25-0326NU del 16/12/2025 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, se mantienen los indices del proyecto de ocupación anterior aprobado y construcción anterior aprobado, cumple con las normas de accesibilidad y cumple con el titulo J y K de la NSR-10. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Proyecto que consiste en redistribucion de muros divisorios para el nuevo uso solicitado de los locales 5 y 6. No se realiza intervencion del sistema estructural de resistencia sismica. Se mantiene el sistema de porticos aprobado en la licencia inicial. Se presenta certificacion de no intervencion del sistema estructural y memorias de calculo de elementos no estructurales con los detalles constructivos. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Coordenadas Magna Sirgas: Punto 1: Norte: 1278840.311 y Este:1105191.264.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0180, expedida el 8 de abril de 2026 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

6. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Cesar Augusto Stapper Ortega	Matrícula	A68041999-91281803
INGENIERO CALCULISTA:	Paula Andrea Jaimes Espinel	Matrícula	68202-132497
RESPONSABLE OBRA:	Cesar Augusto Stapper Ortega	Matrícula	A68041999-91281803
ELEMENTOS NO ESTRUC.:	Paula Andrea Jaimes Espinel	Matrícula	68202-132497



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

7. CANTIDAD DOCUMENTOS APROBADOS:

PLANOS ARQUITECTONICOS:	Tres (3) Unidades	(1 folio)
PLANOS LOCALIZACION GEOREFERENCIADA:	Una (1) Unidad	(1 folio)
PLANOS ESTRUCTURALES:	No aplica	
CERTIFICACION DE NO AFECTACION ESTRUCTURA:	Una (1) Unidad	(1 folio)
MEMORIA DE CALCULO:	No aplica	
PLANOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:	Una (1) Unidad	(6 folio)
MEMORIA DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:	Una (1) Unidad	(9 folios)

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
4. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - b. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - c. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
 - d. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.



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

- e. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - g. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - j. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
5. La licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
 6. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
 7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
 8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
 9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



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

RESOLUCION N° 26-0180 del 08 de abril de 2026

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN y ADECUACIÓN

Radicación: 68001-2-25-0470

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 **SERGIO ANDRES CALIXTO NAVAS**, con cédula(s) de ciudadanía N°. **91.531.832**, en su calidad de Apoderado del señor **JOSE ALVARO PRADA MARIN**, con cédula(s) de ciudadanía N°. **91.213.556**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CARRERA 16 #37-118/106/86/90**, barrio **CENTRO** del Municipio de Bucaramanga, el proyecto anterior aprobado esta dado en tres predios que conforma el **globo de terreno con un área total de 778,00m²**, conformado por los siguientes predios: **Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0014-0-00-0000 con un área de 271,00m²** según certificado de Plano Predial Catastral No.30782 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, folio de matrícula inmobiliaria **300-46638**, **Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0013-0-00-00-0000 con un área de 267,00m²** según certificado de Plano Predial Catastral No.30784 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, folio de matrícula inmobiliaria **300-49867**, **Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0012-0-00-00-0000 con un área de 240,00m²** según certificado de Plano Predial Catastral No.30781 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, folio de matrícula inmobiliaria **300-6742** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN** y **ADECUACIÓN**, para destinación **Industria**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que el proyecto fue radicado el 3 de Diciembre de 2025 y el día 20 de Enero de 2026 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **CARRERA 16 #37-118/106/86/90**, barrio **CENTRO**.
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 **18 de febrero de 2026** y enviado el día **23/02/2026**, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte, Se emitió auto de tramite para realizar la **comunicación de vecinos colindantes** el día **25 de marzo de 2026** debido a que se observa una vez revisado el expediente, que se surtió de manera errada por parte nuestra la **comunicación de vecinos colindantes**, siendo, necesario y requisito legal para la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud; por lo cual se procederá a surtir dicho trámite. Se realiza la **comunicación** el día **27/03/2026** mediante el radicado interno **CE26-3443**, cumplido el termino de notificación para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte, se procede a emitir el acto administrativo.
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, intervención de terceros, el **solicitante de la licencia instaló una valla** en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, **allegando al expediente una fotografía de la misma mediante radicado interno CR26-813 de fecha 23 de enero de 2026**.
6. 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.



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

RESOLUCION N° 26-0180 del 08 de abril de 2026

7. Que, una vez aprobado el proyecto, se **emite viabilidad el día 03 de marzo de 2026 y se notifica** mediante radicado interno CE26-2460 **el día 03 de marzo de 2026**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles **hasta el día 17 de abril de 2026, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día 18 de marzo 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 domino 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 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.
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 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.
11. Que el proyecto de construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
12. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
 - **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Proyecto que consiste en redistribucion de muros divisorios para el nuevo uso solicitado de los locales 5 y 6. No se realiza intervencion del sistema estructural de resistencia sismica. Se mantiene el sistema de porticos aprobado en la licencia inicial. Se presenta certificacion de no intervencion del sistema estructural y memorias de calculo de elementos no estructurales con los detalles constructivos.
 - Norma Urbana No.25-0326NU del 16/12/2025 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
 - Para las obras que no requirieren supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sísmo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.
 - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
 - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
 - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
 - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
 - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.



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

RESOLUCION N° 26-0180 del 08 de abril de 2026

13. 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.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. Conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-ADECUACIÓN**, para destinación **Industria**, en el predio localizado en la **CARRERA 16 #37-118/106/86/90**, barrio **CENTRO** del Municipio de Bucaramanga, el proyecto anterior aprobado esta dado en tres predios que conforma el globo de terreno con un área total de **778,00m²**, conformado por los siguientes predios: **Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0014-0-00-00-0000 con un área de 271,00m²** según certificado de Plano Predial Catastral No.30782 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, folio de matrícula inmobiliaria **300-46638**, **Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0013-0-00-00-0000 con un área de 267,00m²** según certificado de Plano Predial Catastral No.30784 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, folio de matrícula inmobiliaria **300-49867**, **Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0012-0-00-00-0000 con un área de 240,00m²** según certificado de Plano Predial Catastral No.30781 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, folio de matrícula inmobiliaria **300-6742** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **JOSE ALVARO PRADA MARIN**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **Licencia de construcción en la modalidad de Modificación, para uso de Industria, el proyecto anterior aprobado esta dado en tres predios que conforma el globo de terreno con un área total de 778,00m², conformado por los siguientes predios: Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0014-0-00-00-0000 con un área de 271,00m² según certificado de Plano Predial Catastral No.30782 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0013-0-00-00-0000 con un área de 267,00m² según certificado de Plano Predial Catastral No.30784 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga, Predio No.68001-01-01-00-00-0127-0012-0-00-00-0000 con un área de 240,00m² según certificado de Plano Predial Catastral No.30781 expedido el 22 de diciembre de 2025 por el Area Metropolitana de Bucaramanga. Según la Licencia de Construcción con modalidad Demolición - Obra Nueva No.68001-2-07-0028 expedido el 12 de abril de 2007 con vigencia hasta 12 de abril de 2009 por la Curaduría Urbana No.2 de Bucaramanga por el ingeniero Alonso Enrique Butron Martínez, donde se aprobo un area total construida de 1400,31m², en Dos (2) pisos de altura, para Diez (10) unidades de locales comerciales, con Once (11) cupos de parqueaderos. Se aprueban las siguientes intervenciones: modificación del local 5 y 6 en cuanto a la distribución interna, unificando los dos locales en un solo local quedando local 5 con un área de 87,22m², y según el area generadora de 87,22m² se requiere un cupo de parqueadero el cual se destinara como carga y descarga con un area de 33,17m² para un total área de modificación 120,39m², el resto de la edificación se mantiene en cuanto a sus unidades y distribución a excepción de la modificación planteada y se realiza la adecuación del local 5 y 6 de uso de comercio cambia a uso industrial con un área de adecuación 87,22 m² para un área total intervenida de 207,61 m². Despues de las intervenciones queda el proyecto, así: Edificación de Dos (2) pisos, con Ocho (8) unidades de locales comerciales anteriores aprobados y Una (1) unidad de industria(local 5) codigo de uso Pot No.96 a escala Local (A), tiene Once(11) cupos de parqueadero anterior aprobados y Un (1) cupo de cargue y descargue para uso del local 5. Se aprueba según Norma Urbana No.25-0326NU del 16/12/2025 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, se mantienen los indices del proyecto de ocupación anterior aprobado y construcción anterior aprobado, cumple con las normas de accesibilidad y cumple con el titulo J y K de la NSR-10.**

CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Proyecto que consiste en redistribucion de muros divisorios para el nuevo uso solicitado de los locales 5 y 6. No se realiza intervencion del sistema estructural de resistencia sismica. Se mantiene el sistema de porticos aprobado en la licencia inicial. Se presenta certificación de no intervencion del sistema estructural y memorias de calculo de elementos no estructurales con los detalles constructivos. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Coordenadas Magna



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

RESOLUCION N° 26-0180 del 08 de abril de 2026

Sirgas: Punto 1: Norte: 1278840.311 y Este:1105191.264.. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

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

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. 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. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- h. 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.
- i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 4°. El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

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:



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

RESOLUCION N° 26-0180 del 08 de abril de 2026

- a. Al Arquitecto Cesar Augusto Stapper Ortega, con matrícula profesional A68041999-91281803, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Paula Andrea Jaimes Espinel, con matrícula profesional 68202-132497, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Arquitecto Cesar Augusto Stapper Ortega, con matrícula profesional A68041999-91281803, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero civil Paula Andrea Jaimes Espinel, con matrícula profesional 68202-132497, como responsable legalmente de los diseños elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.

ARTÍCULO 6°. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN y ADECUACIÓN 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.

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

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


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

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

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 08 de abril de 2026


Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano Vocacional Bucaramanga
CM
CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

1

Handwritten signature or scribble



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. 26-0180 del 8 de abril de 2026, por la cual se concede **MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN**, según radicación N° 68001-2-25-0470, sobre el predio ubicado en la **CARRERA 16 #37-106/118/86/90** barrio CENTRO del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN 68001-01-01-00-00-0127-0012/0013/0014-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-46638, 300-49867, 300-6742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **SERGIO ANDRES CALIXTO NAVAS**, con cédula(s) de ciudadanía N°. 91.531.832, en su calidad de Apoderado del señor **JOSE ALVARO PRADA MARIN**, con cédula(s) de ciudadanía N°. 91.213.556, en su calidad de propietario(s).

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **6 de mayo de 2026**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA DE LA LICENCIA hasta : 6 de mayo de 2028

EXPEDIDA EL 6 de mayo de 2026


CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Rene Gomez Castillo en provisionalidad
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez Bucaramanga (P)
CM

