



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. 26-0182 del 10 de abril de 2026, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-ADECUACIÓN N° 68001-2-25-0487

Fecha de radicación: 22 de diciembre de 2025

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Luz Maria Mateus Mora, Luz Angelica Maria Patiño Mateus, Jefferson Jose Patiño Mateus, Kenny Alexander Patiño Mateus
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-05-0309-0026-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-29223
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 65 # 2W-95
BARRIO: MUTIS
ÁREA DEL PREDIO: 140,00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 306,08 m² ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 281,98 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Tres (3) pisos
NORMA URBANÍSTICA: 25-0318NU
ZONA NORMATIVA: 7 SECTOR: 2 SUBSECTOR: 2-B
ÁREA DE ACTIVIDAD: R-4 Residencial con actividad económica
USO PREDIAL: Vivienda, Comercio y Servicio ESTRATO: 3
TRATAMIENTO: TRA-2 Renovación Reactivación 2
I.O.: 0,64 I.C.: 2,01 VIS: No VIS BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Tres (3) unidades de vivienda y un (1) local comercial
PARQUEADEROS: Según artículo 471 del acuerdo municipal 011 de 2014 y decreto reglamentario 1077 de 2015

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba Acto de Reconocimiento de edificación existente y Licencia de Construcción en modalidad de Modificación-Adecuación-Ampliación en un predio medianero con área predial de 140,00 m² según lo indicado en Certificado de Plano Predial Catastral No. 29666 del 01 de diciembre de 2025 expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga - AMB. Se reconoce una edificación de dos (2) pisos donde se distribuyen dos (2) unidades de vivienda, una en cada piso y cuenta con un área total de reconocimiento: 199,08 m² construidos. Se aprueba licencia de construcción modalidad modificación con el fin de ajustar distribución de espacios internos de las viviendas inicialmente reconocidas, se modifica la escalera de primer a segundo piso para cumplir con medidas normativas de huellas y contra huellas y se genera un pasillo común en segundo piso con el fin de dar acceso independiente a tercer piso el cual contara con una unidad de vivienda nueva, se implanta estructura nueva a manera de reforzamiento estructural pensado para la ampliación aprobada en el presente trámite, se modifica paramento normativo para cumplir con el perfil vial normativo establecido en las fichas normativas del acuerdo municipal 011 de 2014 retrocediendo una parte debido a la adecuación aprobada y para liberar el antejardín del desnivel existente, escaleras en antejardín y el cerramiento en reja, de esta manera el primer piso se ajusta para tener un acceso al mismo nivel del espacio público y eliminar barreras de acceso, área total modificada: 188,00 m². La Adecuación aprobada consiste en generar un local comercial con un área de 12,00 m² en primer piso con acceso directo al espacio público el cual cuenta con baño para personas con discapacidad y sus usos aprobados según POT quedan establecidos en planos arquitectónicos, área adecuada: 12,00 m². La ampliación aprobada consiste en extender la parte posterior de piso uno y dos respetando la medida de aislamiento posterior normativo y en generar un tercer piso para generar una nueva unidad de vivienda con acceso independiente desde el espacio público, área de ampliación: 107,00 m². El proyecto queda finalmente aprobado con un área total construida de 281,98 m², tres (3) pisos, con tres (3) unidades de vivienda y un (1) local comercial (ver códigos de uso en planos arquitectónicos). El proyecto cumple con dimension normativa de aislamiento posterior para tres (3) pisos de altura, cumple con índice de ocupación quedando en 0,64 y cumple con índice de construcción quedando en 2,01, se da cumplimiento en la ampliación a toda la normativa actual vigente sobre voladizos, iluminación y ventilación natural, habitabilidad y alturas. Por tratarse de un acto de reconocimiento de edificación para dos unidades de vivienda y la ampliación genera una nueva unidad de vivienda no se exige cumplimiento de cupos de parqueo para uso de vivienda, en cuanto al comercio el área del local comercial no exige cumplimiento de cupos de parqueo para el uso, se da cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471. Se aprueba teniendo en cuenta informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202603-000164494 del 05 de marzo de 2026 y lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471. ANEXOS: Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural y fotos del sitio. Se aprueba el reconocimiento de la edificación existente teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014. 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). El proyecto es viable estructuralmente. COORDENADAS X: 1104915.872 - Y: 1276794.340

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0182, expedida el 10 de abril de 2026 que declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y concede licencia de CONSTRUCCIÓN modalidad MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-ADECUACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO	Maria Natalia Forero Rodriguez	Matrícula	A30402018-1098776930
INGENIERO CALCULISTA:	Oscar Manuel Padilla García	Matrícula	68202-119462
DIS. ELEM. NO ESTRUCT.:	Oscar Manuel Padilla García	Matrícula	68202-119462
RESPONSABLE OBRA:	Rafael Arguello Niño	Matrícula	68700-42718
GEOTECNISTA:	Oscar Manuel Duarte Sanchez	Matrícula	68202-274217

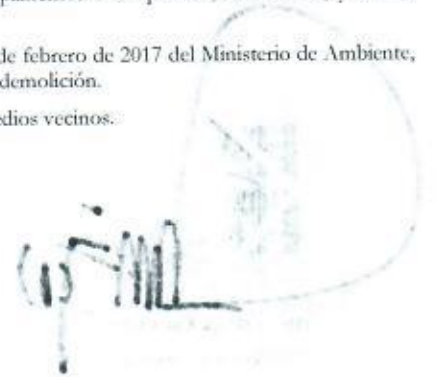
4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 13 de mayo de 2028

Se expide en Bucaramanga el 13 de mayo de 2026.

CURADURIA URBANA No. 2
DE BUCARAMANGA
Arq. René Garmica Castillo (P)
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en provisionalidad 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 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, 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-AMPLIACIÓN-ADECUACIÓN, 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.

A handwritten signature in black ink is visible in the bottom right corner of the page. To the right of the signature is a circular stamp, which appears to be an official seal or stamp, though its details are not clearly legible. The signature is written over the text of the final item in the list.



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

RESOLUCION N° 26-0182 del 10 de abril 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 – AMPLIACIÓN – ADECUACIÓN

Radicacion No. 68001-2-25-0487

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 **Luz Angelica Maria Patiño Mateus** identificada con cedula de ciudadanía No. **1.098.736.639**, **Jefferson Jose Patiño Mateus** identificado con cedula de ciudadanía No. **91.541.657**, **Kenny Alexander Patiño Mateus** identificado con cedula de ciudadanía No. **1.098.635.333** y **Luz Maria Mateus Mora** identificada con cédula de ciudadanía N°. **37.826.137**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CALLE 65 # 2W – 95** del barrio **MUTIS** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **NPN 68001-01-05-00-00-0309-0026-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-29223** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **140,00 m²** según lo indicado en Certificado de Plano Predial Catastral No. 29666 del 01 de diciembre de 2025 expedido por el Area Metropolitana de Bucaramanga – AMB, ha(n) solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN – AMPLIACIÓN – ADECUACIÓN**, para destinación **Vivienda, Comercio y/o Servicio**.
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 25 de febrero 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 16 de enero de 2026.
6. 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.
7. 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



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

RESOLUCION N° 26-0182 del 10 de abril de 2026

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.

8. 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.
9. Que el proyecto se radica el día 22 de diciembre de 2025 y queda radicado en legal y debida forma el día 05 de febrero de 2026.
10. Que teniendo en cuenta lo indicado en artículo 471 del acuerdo municipal 011 de 2014 y decreto 1077 de 2015 se hace envío a la secretaria de planeación mediante radicado 1-WEB-202602-00036847 del 27 de febrero de 2026 a lo cual se recibe como respuesta informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202603-000164494 del 05 de marzo de 2026.
11. Que el día 12 de marzo de 2026 se emite viabilidad de licencia con fecha de notificación 13 de marzo de 2026 lo cual otorga plazo de cumplimiento hasta el 28 de abril de 2026 a lo cual se allegan pagos completos correspondientes a expensas e impuestos el día 06 de abril de 2026.
12. 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.
13. 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.
14. 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:** Tramite de reconocimiento y ampliacion, estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de tres (3) niveles, consta de un sistema estructural porticos de concretos resistentes a momento con capacidad de disipacion especial de energia DES el cual esta dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sismica alta. La placa es aligerada en una direccion. La cubierta es liviana. La cimentación consiste en zapatas aisladas concretadas mediante viga de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de julio de 2016. Los materiales utilizados para la construcción según diseñador son: concretos de 28 MPa y acero de refuerzo Fy: 420 MPa. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bajo. El proyecto es viable estructuralmente.
 - 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° 26-0182 del 10 de abril de 2026

15. 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.
16. Frente a lo estipulado en el **informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202603-000164494 del 05 de marzo 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.
17. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos establecida en el **informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202603-000164494 del 05 de marzo 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.
18. De acuerdo con el Artículo 471°. Reconocimiento de la existencia de edificaciones, en el punto 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”; se da cumplimiento a este punto proyectando el retroceso y paramento normativo en el proyecto aprobado.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-ADECUACIÓN**, para destinación **Vivienda, Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **CALLE 65 # 2W-95** barrio **MUTIS**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-05-0309-0026-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-29223** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Luz Angelica Maria Patiño Mateus** identificada con cedula de ciudadanía No. **1.098.736.639**, **Jefferson Jose Patiño Mateus** identificado con cedula de ciudadanía No. **91.541.657**, **Kenny Alexander Patiño Mateus** identificado con cedula de ciudadanía No. **1.098.635.333** y **Luz Maria Mateus Mora** identificada con cedula de ciudadanía N°. **37.826.137** 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 1. Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: **Se aprueba Acto de Reconocimiento de edificación existente y Licencia de Construcción en modalidad de Modificación-Adecuación-Ampliación** en un predio medianero con área predial de **140,00 m²** según lo indicado en Certificado de Plano Predial Catastral No. **29666** del **01 de diciembre de 2025** expedido por el Area Metropolitana de Bucaramanga – **AMB**. Se reconoce una edificación de dos (2) pisos donde se distribuyen dos (2) unidades de vivienda, una en cada piso y cuenta con un área total de reconocimiento: **199,08 m²** construidos. Se aprueba licencia de construcción modalidad modificación con el fin de ajustar distribución de espacios internos de las viviendas inicialmente reconocidas, se modifica la escalera de primer a segundo piso para cumplir con medidas normativas de huellas y contra huellas y se genera un pasillo comun en segundo piso con el fin de dar acceso independiente a tercer piso el cual contara con una unidad de vivienda nueva, se implanta estructura nueva a manera de reforzamiento estructural pensado para la ampliación aprobada en el presente trámite, se modifica paramento normativo para cumplir con el perfil vial normativo establecido en las fichas normativas del acuerdo municipal **011 de 2014** retrociendo una parte debido a la adecuación aprobada y para liberar el antejardín del desnivel existente, escaleras en antejardín y el cerramiento en reja, de esta manera el primer piso se ajusta para tener un acceso al mismo nivel del espacio público y eliminar barreras de acceso, área total modificada: **188,00 m²**. La Adecuación aprobada consiste en generar un local comercial con un área de **12,00 m²** en primer piso con acceso directo al espacio público el cual cuenta con baño para personas con discapacidad y sus usos aprobados según POT quedan establecidos en planos arquitectónicos, área adecuada: **12,00 m²**. La ampliación aprobada consiste en extender la parte posterior de piso uno y dos respetando la medida de aislamiento posterior normativo y en generar un tercer piso para generar una nueva unidad de vivienda con acceso independiente desde el espacio público, área de ampliación: **107,00 m²**. El proyecto queda finalmente aprobado con un área total



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

RESOLUCION N° 26-0182 del 10 de abril de 2026

construida de 281,98 m², tres (3) pisos, con tres (3) unidades de vivienda y un (1) local comercial (ver códigos de uso en planos arquitectónicos). El proyecto cumple con dimension normativa de aislamiento posterior para tres (3) pisos de altura, cumple con índice de ocupacion quedando en 0,64 y cumple con índice de construcción quedando en 2,01, se da cumplimiento en la ampliacion a toda la normativa actual vigente sobre voladizos, iluminacion y ventilacion natural, habitabilidad y alturas. Por tratarse de un acto de reconocimiento de edificación para dos unidades de vivienda y la ampliacion genera una nueva unidad de vivienda no se exige cumplimiento de cupos de parqueo para uso de vivienda, en cuanto al comercio el area del local comercial no exige cumplimiento de cupos de parqueo para el uso, se da cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471. Se aprueba teniendo en cuenta informe técnico de la secretaria de planeación No. 2-GDT-202603-000164494 del 05 de marzo de 2026 y lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471. ANEXOS: Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural y fotos del sitio. Se aprueba el reconocimiento de la edificación existente teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014. 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). Consideraciones estructurales: Tramite de reconocimiento y ampliacion, estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de tres (3) niveles, consta de un sistema estructural porticos de concretos resistentes a momento con capacidad de disipacion especial de energía DES el cual esta dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sísmica alta. La placa es aligerada en una direccion. La cubierta es liviana. La cimentación consiste en zapatas aisladas concretadas mediante viga de amarre. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de julio de 2016. Los materiales utilizados para la construcción según diseñador son: concretos de 28 MPa y acero de refuerzo Fy: 420 MPa. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bajo. El proyecto es viable estructuralmente. COORDENADAS X: 1104915.872 – Y: 1276794.340. 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. Estos se aprueban en las siguientes cantidades: Cinco (5) planos arquitectónicos incluyendo plano de localización, cuatro (4) planos estructurales, una (1) memoria de calculo estructural, una (1) memoria de calculo de elementos no estructurales, un (1) peritaje estructural y un (1) estudio geotécnico de suelos.

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. 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



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

RESOLUCION N° 26-0182 del 10 de abril de 2026

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 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 Maria Natalia Forero Rodriguez, con matrícula profesional A30402018-1098776930, 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 Ingeniero civil Oscar Manuel Padilla García, con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente de los diseños de los elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.
- d.** Al Arquitecto Rafael Arguello Niño, con matrícula profesional 68700-42718, como responsable legalmente de la obra.
- e.** Al Ingeniero geotecnista Oscar Manuel Duarte Sanchez, con matrícula profesional 68202-274217, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

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



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

RESOLUCION N° 26-0182 del 10 de abril de 2026

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 pudiese 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 **10 de abril de 2026**


Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
AC
CURADURIA URBANA No. 2
DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine
Moreno Gómez



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

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

La resolución No. 26-0182 del 10 de abril de 2026, por la cual se concede un **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN-MODIFICACIÓN-AMPLIACIÓN-ADECUACIÓN**, según radicación N° 68001-2-25-0487, sobre el predio ubicado en la **CALLE 65 # 2W-95 MUTIS** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **68001-01-05-0309-0026-000**, matrícula inmobiliaria **300-29223** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Luz Maria Mateus Mora**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **13 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

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

DEL: 13 de mayo de 2026

HASTA: 13 de mayo de 2028



Arq. Rene Gamica Castillo (P)

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga en provisionalidad
AC