



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. 26-0277 del 28 de mayo de 2026, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad: OBRA NUEVA N° 68001-2-26-0019

Fecha de Radicacion: 26/01/2026

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): T.E.C. INGENIERIA S.A.S
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-04-0114-0035-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-207122
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 106 # 26-Impar
BARRIO: Provenza
ÁREA DEL PREDIO: 271.40m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 792.76 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 792.76 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Semisotano, Tres Pisos y Terraza.
NORMA URBANÍSTICA: 26-0012NU expedido el 09/02/2026
ZONA NORMATIVA: 5 **SECTOR:** 1 **SUBSECTOR:** 1B
AREA DE ACTIVIDAD: R-2 Residencial con comercio y servicios localizado
USO PREDIAL: Vivienda - Comercio y/o Servicio **ESTRATO:** 4
TRATAMIENTO: TC-1 Consolidación Urbana
I.O.: 0.67 **I.C.:** 2.06 **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Un (1) local comercial (Los usos quedan consignados en los planos arquitectónicos) y Tres (3) Unidades de Viviendas.
PARQUEADEROS: Tres (3) cupos de parqueadero de residente, Un (1) cupo de parqueadero para personas con movilidad reducida, Una (1) Motocicleta y Una (1) Bicicleta

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de construcción con modalidad OBRA NUEVA para uso de **Vivienda-Comercio y/o Servicios**, en un lote con área de 271.40 m² (datos tomados de la escritura publica y la multiplicación de sus linderos). medianero con frente a vía pública vehicular. El proyecto consiste en la proyección de un Semisotano Tres (3) pisos y terraza de altura en tipología edificatoria continua en la que se genera Un (1) Local comercial y Tres (3) unidades de vivienda distribuidas de la siguiente manera: Semisotano donde se desarrolla zona de parqueaderos, en primer piso se desarrolla Un (1) local comercial (Los usos quedan consignados en los planos arquitectónicos), en el segundo piso se desarrolla Dos (2) unidades de vivienda en el tercer piso se desarrolla Una (1) Unidad de vivienda y zona social y en el remate del edificio una terraza libre. La obra nueva cuenta con un área total construida de 792.76m². Cumple con índice de ocupación del 0.67 y construcción de 2.06 normativo se aprueba teniendo en cuenta Artículo 314°. Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción. No se incluyen dentro del cálculo del índice de construcción: 1. Los sótanos y semisótanos siempre y cuando estén destinados exclusivamente a parqueo, áreas de depósitos y/o lockers, oficina de administración, cuartos de basura, cuartos técnicos para instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, planta eléctrica y/o motobombas. Finalmente queda aprobado de la siguiente manera: Un (1) local comercial (Los usos quedan consignados en los planos arquitectónicos) y Tres (3) Unidades de Vivienda, comprende de Tres (3) cupos de parqueadero de residente, Un (1) cupo de parqueadero para personas con movilidad reducida, Una (1) Motocicleta y Una (1) Bicicleta desarrollado en Un (1) Semisotano, Tres (3) Pisos y terraza. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 26-0012NU emitida el 09 de febrero de 2026 y expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en el que se indica que debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. 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. Presenta para la aprobación la siguiente información: Cuatro (4) planos arquitectónicos. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Proyecto de obra nueva de uso mixto, comercial en piso 1 y residencial en pisos 2 y 3 con terraza transitable. Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de semisotano y 3 pisos diseñado en sistema estructural de pórticos de concretos resistentes a momento con capacidad especial de disipación de energía DES el cual está dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sísmica alta. Las placas de entre piso y de terraza corresponden a placas de concreto aligeradas. La cubierta sobre el punto fijo corresponde a cubierta liviana inclinada apoyada sobre correas metálicas. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de enlace. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente



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

según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bajo. Se anexan (1) estudio de suelo, (1) memorias de calculo de elementos no estructurales, (1) memorias de calculo estructural, (1) planos de elementos no estructurales y (1) planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto. Nota: Presenta para la aprobación la siguiente información: Seis (6) planos arquitectónicos.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0277, expedida el 28 de mayo de 2026 que concede la licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Jorge Eliecer Corzo Martinez	Matrícula	68700-61738
INGENIERO CALCULISTA:	Paula Andrea Jaimes Espinel	Matrícula	68202-132497
RESPONSABLE OBRA:	Jorge Eliecer Corzo Martinez	Matrícula	68700-61738
GEOTECNISTA:	Javier Ricardo Martinez Galvis	Matrícula	68202-429759
ELEMENTOS NO ESTRUCC:	Paula Andrea Jaimes Espinel	Matrícula	68202-132497

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 24 de junio de 2029

Se expide en Bucaramanga el 24 de junio de 2026.


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



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

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 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.
4. 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 sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.
5. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - b. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - c. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
 - d. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - e. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que 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.
6. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA tendrá una vigencia de treinta y seis (36) 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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° 26-0277 del 28 de mayo de 2026

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA

68001-2-26-0019

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 **FRANCISCO JAVIER PERDOMO DUSSAN** con cedula de ciudadanía N°. **7.713.700** en calidad de Representante Legal de **T.E.C. INGENIERIA S.A.S**, con Nit N°. **900967416-5**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CALLE 106 #26-IMP** barrio **PROVENZA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0114-0035-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-207122** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **271.40 m²** (**datos tomados de la escritura publica y la multiplicacion de sus linderos.**), ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, para destinación **Comercio y/o Servicio / Vivienda**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que el proyecto fue radicado el 26 de enero del 2026 y el día 23 de febrero del 2026 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **CALLE 106 #26-IMP**
4. Que con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado por el Decreto 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios, se instaló valla informativa en la fachada del inmueble, y su fotografía fue allegada a este despacho el día 26 de febrero del 2026.
5. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó el día 05 de marzo del 2026 a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
6. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día 29 de abril del 2026 los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día 12 de junio del 2026, y allegan los pagos el día 28 de mayo del 2026.
1. 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, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
2. 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.
3. 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.
4. 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.



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

RESOLUCION N° 26-0277 del 28 de mayo de 2026

5. 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.
6. 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.
7. 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:
 - Proyecto de obra nueva de uso mixto, comercial en piso 1 y residencial en pisos 2 y 3 con terraza transitable. Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de semisotano y 3 pisos diseñado en sistema estructural de pórticos de concretos resistentes a momento con capacidad especial de disipación de energía DES el cual está dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sísmica alta. Las placas de entre piso y de terraza corresponden a placas de concreto aligeradas. La cubierta sobre el punto fijo corresponde a cubierta liviana inclinada apoyada sobre correas metálicas. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de enlace. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bajo. Se anexan estudio de suelo, memorias de cálculo de elementos no estructurales, memorias de cálculo estructural, planos de elementos no estructurales y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto.
 - 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.
8. 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.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, para destinación **Comercio y Servicio / Vivienda**, en el predio localizado en la **CALLE 106 #26-IMPARG** barrio **PROVENZA**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-04-0114-0035-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-207122** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **T.E.C. INGENIERIA S.A.S**, 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 con modalidad **OBRA NUEVA** para uso de **Vivienda- Comercio y/o Servicios**, en un lote con área de 271.40 m² (datos tomados de la escritura pública y la multiplicación de sus linderos). medianero con frente a vía pública vehicular. El proyecto consiste en la proyección de un Semisotano Tres (3) pisos y terraza de altura en tipología edificatoria continua en la que se genera Un (1) Local comercial y Tres (3) unidades de vivienda distribuidas de la siguiente manera: Semisotano donde se desarrollará zona de parqueaderos, en primer piso se desarrolla Un (1) local comercial (Los usos quedan consignados en los planos arquitectónicos), en el segundo piso se desarrolla Dos (2) unidades de vivienda en el tercer piso se desarrolla Una (1) Unidad de vivienda y zona social y en el remate del edificio una terraza libre . La obra nueva cuenta con un área total construida de 792.76m². Cumple con índice de ocupación del 0.67 y construcción de 2.06 normativo se aprueba teniendo en cuenta Artículo 314º. Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción. No se incluyen dentro del cálculo del índice de construcción: 1. Los sótanos y semisótanos siempre y cuando estén destinados exclusivamente a parqueo, áreas de depósitos y/o lockers, oficina de administración, cuartos de basura, cuartos técnicos para instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, planta eléctrica y/o motobombas. Finalmente queda aprobado de la siguiente manera: Un (1) local comercial (Los usos quedan consignados en los planos arquitectónicos) y Tres (3) Unidades de Vivienda, comprende de Tres (3) cupos de parqueadero de residente, Un (1) cupo



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

RESOLUCION N° 26-0277 del 28 de mayo de 2026

de parqueadero para personas con movilidad reducida, Una (1) Motocicleta y Una (1) Bicicleta desarrollado en Un (1) Semisotano, Tres (3) Pisos y terraza. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 26-0012NU emitida el 09 de febrero de 2026 y expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en el que se indica que debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. 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. Presenta para la aprobación la siguiente información: Cuatro (4) planos arquitectónicos. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Proyecto de obra nueva de uso mixto, comercial en piso 1 y residencial en pisos 2 y 3 con terraza transitable. Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de semisotano y 3 pisos diseñado en sistema estructural de pórticos de concretos resistentes a momento con capacidad especial de disipación de energía DES el cual está dentro de los sistemas permitidos para zona de amenaza sísmica alta. Las placas de entre piso y de terraza corresponden a placas de concreto aligeradas. La cubierta sobre el punto fijo corresponde a cubierta liviana inclinada apoyada sobre correas metálicas. La cimentación consiste en zapatas aisladas conectadas mediante viga de enlace. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El grado de desempeño de los elementos no estructurales es bajo. Se anexa estudio de suelo, memorias de cálculo de elementos no estructurales, memorias de cálculo estructural, planos de elementos no estructurales y planos estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la ejecución del proyecto.

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. 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 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 conjuntos 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° 26-0277 del 28 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 Jorge Eliecer Corzo Martínez, con matrícula profesional 68700-61738, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- 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.
- Al Arquitecto Jorge Eliecer Corzo Martínez, con matrícula profesional 68700-61738, como responsable legalmente de la obra.
- Al Ingeniero o geotecnista Javier Ricardo Martínez Galvis, con matrícula profesional 68202-429759, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- Al Ingeniero civil Paula Andrea Jaimes Espinel, con matrícula profesional 68202-132497, como responsable legalmente de los diseños de los elementos **NO** estructurales y de información contenidas en ellos.
- f.

ARTÍCULO 6°. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA tendrá una vigencia de treinta y seis (36) 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 28 de mayo de 2026

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

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. 26-0277 del 28 de mayo de 2026, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, según radicación N° 68001-2-26-0019, sobre el predio ubicado en la **CALLE 106 #26-IMPAS PROVENZA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial 68001-01-04-0114-0035-000, matrícula inmobiliaria 300-207122 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **T.E.C. INGENIERIA S.A.S** a través de **AVISO DE NOTIFICACION**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **24 de junio de 2026**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA DE LA LICENCIA

DEL: 24 de junio de 2026

HASTA: 24 de junio de 2029


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

Handwritten signature or scribble.