



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. **26-0304 del 10 de junio de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN – LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad: MODIFICACIÓN N° 68001-2-26-0025

Fecha de Radicación: 29 de enero de 2026

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Esperanza Suarez Villanoba , Julian Manuel Jaimes Nuñez
NÚMERO PREDIAL NPN: 68001-01-05-00-00-0161-0002-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-42079
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 36 # 1 Occ - 24
BARRIO: La Joya
ÁREA DEL PREDIO: 126,00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 112,55 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 90,52m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Dos (2) Pisos
INFORME TECNICO: N.º 2-GDT-202604-00026623 del 7 de abril de 2026
ZONA NORMATIVA: 9 **SECTOR:** 5 **SUBSECTOR:** 5-A
AREA DE ACTIVIDAD: R-4 Residencial con actividad económica
USO PREDIAL: Vivienda **ESTRATO:** 3
TRATAMIENTO: TRA-2 Renovación Reactivación 2
I.O.: Existente **I.C.: Existente** **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Una (1) Unidad de Vivienda
PARQUEADEROS: Se aprueba teniendo en cuenta el procedimiento establecido en el artículo 471 del Acuerdo 011 del 2014.

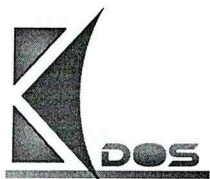
3. RESUMEN DEL PROYECTO:

Se aprueba el proyecto con las siguientes características: edificación de dos (2) pisos de altura en donde se ubica una (1) unidad de vivienda, con un área total construida de 90,52m² después de la intervención. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes: índice de ocupación (I.O): Existente – índice de construcción (I.C): Existente. **VER DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO EN PAGINA 2 y 3.**

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0304, expedida el 10 de junio de 2026 que declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y concede licencia de CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE MODIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 21 de julio de 2028
Se expide en Bucaramanga el 21 de julio de 2026.

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga (P)
VC/AR



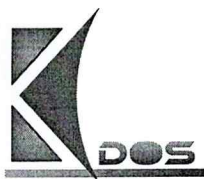
CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

5. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Olga Rocio Parada Bernal	Matrícula: 68700-71103
INGENIERO		
CALCULISTA:	Laurent Maria Bohorquez Rios	Matrícula: 68202-413636
RESPONSABLE OBRA:	Olga Rocio Parada Bernal	Matrícula: 68700-71103
ELEMENTOS		
NO ESTRUCTURALES:	Laurent Maria Bohorquez Rios	Matrícula: 68202-413636

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se concede acto de reconocimiento de edificación y licencia de construcción en modalidad de modificación, para uso de vivienda, en un predio que tiene un área de 126,00m² según escrituras N.º 132 del 22 de enero de 2013 de la notaría tercera de Bucaramanga. Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 del 2015, esta curaduría remitió el día 19 de marzo de 2026 mediante radicado 1-WEB-202603-00074692 a la subsecretaría de planeación el acto de reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la secretaría de planeación municipal, de la cual se recibe respuesta el día 14 de abril de 2026 mediante el informe técnico N.º 2-GDT-202604-00026623 del 7 de abril de 2026. Se reconoce una edificación de dos (2) pisos de altura en donde se desarrolla una (1) unidad de vivienda, con un área total construida reconocida de 112,55m². Se adiciona la licencia de construcción en la modalidad de modificación con el fin de dar cumplimiento al artículo 471 del acuerdo 011 del 2014: Plan de Ordenamiento Territorial y a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por la Secretaría de Planeación; asimismo, se contemplan ajustes de diseño mediante modificaciones internas en el primer (1) piso, orientadas al cumplimiento del aislamiento posterior normativo, liberación del espacio público y a criterios de espacialidad arquitectónica, generando un área total modificada de 22,33m²; finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: edificación de dos (2) pisos de altura en donde se ubica una (1) unidad de vivienda, con un área total construida de 90,52m² después de la intervención. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes: índice de ocupación (I.O): Existente – índice de construcción (I.C): Existente. Teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N.º 2-GDT-202604-00026623 del 7 de abril de 2026 emitido por secretaría de planeación se presentan las siguientes consideraciones: “...presenta ocupación en el espacio público-. Se observa un cambio de nivel entre la franja de circulación y al área de antejardín con un cerramiento en reja metálica” se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de construcción en modalidad de modificación, en cuando a la modificación de la liberación del espacio público y del cambio de nivel, el cual se aprueba teniendo en cuenta el plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga Artículo 266 °. Localización de rampas peatonales y escaleras de acceso a las edificaciones, punto 1. “Escaleras: en predios con antejardín o retroceso frontal, cuando la diferencia de nivel entre el andén y la edificación deba salvarse mediante escalones, éstos pueden construirse únicamente bajo la proyección en planta del voladizo permitido. En caso que no se permitan voladizos para el predio, o no existan antejardines, las escaleras deben ubicarse al interior del paramento de construcción”, “...el aislamiento posterior no cumple con la dimensión mínima. -el aislamiento posterior se encuentra parcialmente construido” se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de construcción en modalidad de modificación, en cuanto a la modificación del aislamiento posterior según lo establecido en el artículo 471° del acuerdo 011 de 2014 (pot Bucaramanga). “...No cuenta con cupos de parqueo al interior del predio” se indica que se tiene en cuenta el procedimiento establecido en el Artículo 471° del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga). “...no se ha instalado las losetas texturizadas, establecidas en el MEPB” se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de construcción en modalidad de modificación en cuanto a la aplicación del manual del espacio público de Bucaramanga según los componentes que integran el perfil vial. “el peritaje técnico fue presentado por la ing. Laurent Maria Bohorquez Rios, con matrícula profesional 68202-413636 y certifica que la estructura es sísmicamente estable y no requiere de reforzamiento estructural”. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el decreto 067 de 2008 relacionado con el manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga. Consideraciones Estructurales: Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de UN (1) nivel, localizado en el municipio de BUCARAMANGA clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica ALTA, el sistema estructural corresponde a un sistema mampostería confinada. La cubierta corresponde a una cubierta liviana. El sistema de cimentación corresponde a cimientos corridos. La



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

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. 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: Norte: 1278359.91 – Este: 1103751.67.

6. ANEXOS TÉCNICOS:

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

- Dos (2) Planos Arquitectónicos.
- Un (1) Plano de Localización georreferenciada.
- Un (1) Peritaje estructural.
- Tres (3) Memorias de cálculo.
- Una (1) Memoria de cálculo de los elementos no estructurales.
- Dos (2) Planos estructurales.
- Uno (1) Plano de elementos no estructurales.

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

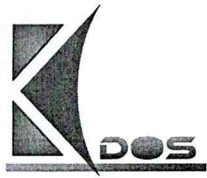
1. De acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

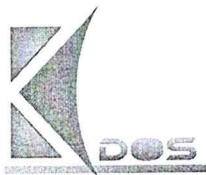
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

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 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 en la modalidad de MODIFICACIÓN, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. El titular del reconocimiento y la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción objeto del reconocimiento. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia del reconocimiento; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.



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

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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0304 del 10 de junio de 2026

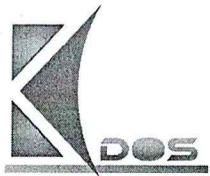
Por la cual se declara un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**

Radicación: 68001-2-26-0025

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 **Julián Manuel Jaimes Nuñez** identificado con cédula(s) de ciudadanía N.º **1.098.603.694**, en calidad de apoderado de **Esperanza Suarez Villanoba**, identificada con cédula(s) de ciudadanía N.º **63.333.845**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Calle 36 # 1 Occ - 24** barrio **La Joya** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN:68001-01-05-00-00-0161-0002-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria **300-42079** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **126,00m²**, ha(n) solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación **Vivienda**.
2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
4. Que el proyecto fue radicado el día **29 de enero de 2026** y el día **4 de marzo de 2026** se radicó en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Calle 36 # 1 Occ - 24** en el barrio **La Joya**.
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 **5 de febrero de 2026**.
6. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales se hizo parte la señora **María Elcida Ortega De Gamboa** identificada con cedula de ciudadanía N.º **37.804.675**, propietaria del predio identificado con la dirección **Carrera 2 Occ # 36 - 21** mediante oficio radicado **CR26-6184** en el que efectuó planteamientos sobre la solicitud.
7. 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

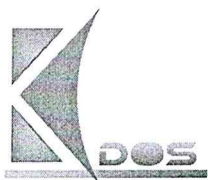
RESOLUCION N.º 26-0304 del 10 de junio de 2026

8. Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría remitió el día **19 de marzo de 2026** mediante radicado **1-WEB-202603-00074692** a la Subsecretaría de Planeación el Acto de Reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la Secretaría de Planeación Municipal, de la cual se recibe respuesta el día **14 de abril de 2026** mediante el informe técnico N.º **2-GDT-202604-00026623** del 7 de abril de 2026.
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 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.
12. Que, una vez aprobado el proyecto, se emite **viabilidad** el día **13 de mayo de 2026**, los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **30 de junio de 2026**, y allegan los pagos completos correspondientes a expensas el día **14 y 25 de mayo y el 9 de junio de 2026**.
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:

ANTECEDENTES: Informe técnico N.º 2-GDT-202604-00026623 del 7 de abril de 2026.

➤ emitido por Secretaría de Planeación.

➤ Consideraciones Estructurales: Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de UN (1) nivel, localizado en el municipio de BUCARAMANGA clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica ALTA, el sistema estructural corresponde a un sistema mampostería confinada. La cubierta corresponde a una cubierta liviana. El sistema de cimentación corresponde a cimientos corridos. 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.

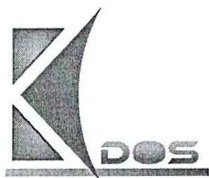


CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0304 del 10 de junio de 2026

- 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.
15. 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.
16. Frente a lo estipulado en el informe técnico **N.º 2-GDT-202604-00026623 del 7 de abril de 2026**, frente a la restitución de espacio público, se debe por el titular dar cumplimiento a lo establecido en dicho informe y lo 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. Que, teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico **N.º 2-GDT-202604-00026623 del 7 de abril de 2026** emitido por secretaría de planeación se presentan las siguientes consideraciones:
- “...presenta ocupación en el espacio público-. Se observa un cambio de nivel entre la franja de circulación y al área de antejardín con un cerramiento en reja metálica” se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de construcción en modalidad de modificación, en cuando a la modificación de la liberación del espacio público y del cambio de nivel, el cual se aprueba teniendo en cuenta el plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga Artículo 266 °. Localización de rampas peatonales y escaleras de acceso a las edificaciones, punto 1. “Escaleras: en predios con antejardín o retroceso frontal, cuando la diferencia de nivel entre el andén y la edificación deba salvarse mediante escalones, éstos pueden construirse únicamente bajo la proyección en planta del voladizo permitido. En caso que no se permitan voladizos para el predio, o no existan antejardines, las escaleras deben ubicarse al interior del paramento de construcción”.
 - “...el aislamiento posterior no cumple con la dimensión mínima. -el aislamiento posterior se encuentra parcialmente construido” se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de construcción en modalidad de modificación, en cuanto a la modificación del aislamiento posterior según lo establecido en el artículo 471° del acuerdo 011 de 2014 (pot Bucaramanga).
 - “...no cuenta con cupos de parqueo al interior del predio” se indica que se tiene en cuenta el procedimiento establecido en el Artículo 471° del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga).
 - “...no se ha instalado las losetas texturizadas, establecidas en el MEPB” se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de construcción en modalidad de modificación en cuanto a la aplicación del manual del espacio público de Bucaramanga según los componentes que integran el perfil vial.
 - “el peritaje técnico fue presentado por la ing. Laurent Maria Bohorquez Rios, con matrícula profesional 68202-413636 y certifica que la estructura es sísmicamente estable y no requiere de reforzamiento estructural”.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

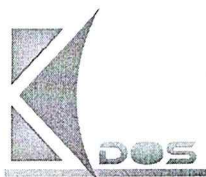
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0304 del 10 de junio de 2026

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **Calle 36 # 1 Occ - 24** barrio **La Joya**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN: **68001-01-05-00-00-0161-0002-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-42079** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Esperanza Suárez Villanoba** identificada con cédula(s) de ciudadanía N.º **63.333.845**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: Se concede acto de reconocimiento de edificación y licencia de construcción en modalidad de modificación, para uso de vivienda, en un predio que tiene un área de 126,00m² según escrituras N.º 132 del 22 de enero de 2013 de la notaría tercera de Bucaramanga. Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 del 2015, esta curaduría remitió el día 19 de marzo de 2026 mediante radicado 1-WEB-202603-00074692 a la subsecretaría de planeación el acto de reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la secretaría de planeación municipal, de la cual se recibe respuesta el día 14 de abril de 2026 mediante el informe técnico N.º 2-GDT-202604-00026623 del 7 de abril de 2026. Se reconoce una edificación de dos (2) pisos de altura en donde se desarrolla una (1) unidad de vivienda, con un área total construida reconocida de 112,55m². Se adiciona la licencia de construcción en la modalidad de modificación con el fin de dar cumplimiento al artículo 471 del acuerdo 011 del 2014: Plan de Ordenamiento Territorial y a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por la Secretaría de Planeación; asimismo, se contemplan ajustes de diseño mediante modificaciones internas en el primer (1) piso, orientadas al cumplimiento del aislamiento posterior normativo, liberación del espacio público y a criterios de espacialidad arquitectónica, generando un área total modificada de 22,33m²; finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: edificación de dos (2) pisos de altura en donde se ubica una (1) unidad de vivienda, con un área total construida de 90,52m² después de la intervención. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes: índice de ocupación (I.O): Existente – índice de construcción (I.C): Existente. Teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N.º 2-GDT-202604-00026623 del 7 de abril de 2026 emitido por secretaría de planeación se presentan las siguientes consideraciones: “...presenta ocupación en el espacio público-. Se observa un cambio de nivel entre la franja de circulación y al área de antejardín con un cerramiento en reja metálica” se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de construcción en modalidad de modificación, en cuando a la modificación de la liberación del espacio público y del cambio de nivel, el cual se aprueba teniendo en cuenta el plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga Artículo 266 °. Localización de rampas peatonales y escaleras de acceso a las edificaciones, punto 1. “Escaleras: en predios con antejardín o retroceso frontal, cuando la diferencia de nivel entre el andén y la edificación deba salvarse mediante escalones, éstos pueden construirse únicamente bajo la proyección en planta del voladizo permitido. En caso que no se permitan voladizos para el predio, o no existan antejardines, las escaleras deben ubicarse al interior del paramento de construcción”, “...el aislamiento posterior no cumple con la dimensión mínima. -el aislamiento posterior se encuentra parcialmente construido” se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de construcción en modalidad de modificación, en cuanto a la modificación del aislamiento posterior según lo establecido en el artículo 471º del acuerdo 011 de 2014 (pot Bucaramanga). “...No cuenta con cupos de parqueo al interior del predio” se indica que se tiene en cuenta el procedimiento establecido en el Artículo 471º del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga). “...no se ha instalado las losetas texturizadas, establecidas en el MEPB” se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de construcción en modalidad de modificación en cuanto a la aplicación del manual del espacio público de Bucaramanga según los componentes que integran el perfil vial. “el peritaje técnico fue presentado por la ing. Laurent Maria Bohorquez Rios, con matrícula profesional 68202-413636 y certifica que la estructura es sísmicamente estable y no requiere de reforzamiento estructural”. Debe cumplir con el manejo del espacio público



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0304 del 10 de junio de 2026

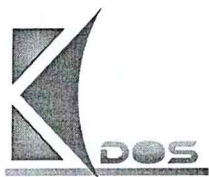
determinado en el decreto 067 de 2008 relacionado con el manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga. Consideraciones Estructurales: Estructuralmente el proyecto consiste en una edificación de UN (1) nivel, localizado en el municipio de BUCARAMANGA clasificado según la NSR-10 como zona de amenaza sísmica ALTA, el sistema estructural corresponde a un sistema mampostería confinada. La cubierta corresponde a una cubierta liviana. El sistema de cimentación corresponde a cimientos corridos. 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. 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: Norte: 1278359.91 – Este: 1103751.67. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

- Planos Arquitectónicos.
- Plano de Localización georreferenciada.
- Peritaje estructural.
- Memoria de cálculo.
- Memoria de cálculo de los elementos no estructurales.
- Planos de elementos no estructurales.

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

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes,



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0304 del 10 de junio de 2026

incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- j. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- k. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- l. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

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

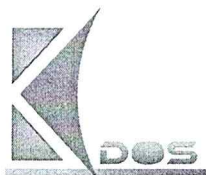
- a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o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

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 5º. 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. A la Arquitecta Olga Rocio Parada Bernal, con matrícula profesional 68700-71103, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. A la Ingeniera civil Laurent Maria Bohorquez Rios, con matrícula profesional 68202-413636, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. A la Ingeniera civil Laurent Maria Bohorquez Rios, con matrícula profesional 68202-413636, como responsable legalmente de los diseños de los elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.
- d. A la Arquitecta Olga Rocio Parada Bernal, con matrícula profesional 68700-71103, como responsable legalmente de la obra.

ARTÍCULO 6º. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0304 del 10 de junio de 2026

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

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

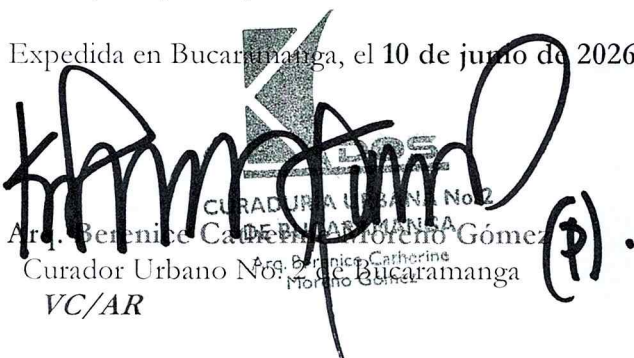
ARTÍCULO 9º. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

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

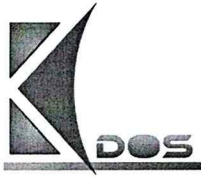
ARTÍCULO 11º.- La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 10 de junio de 2026


CURADURIA URBANA No. 2
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
VC/AR

Handwritten signature: *John Doe*
(\$)



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. 26-0304 del 10 de junio de 2026, por la cual se concede un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN-MODIFICACIÓN**, según radicación N° 68001-2-26-0025, sobre el predio ubicado en la **Calle 36 # 1 Occ - 24 La Joya** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial NPN: 68001-01-05-00-00-0161-0002-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria 300-42079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **21 de julio de 2026**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA DE LA LICENCIA

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

DEL: 21 de julio de 2026

HASTA: 21 de julio de 2028


Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga (P).
VC/AR

