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. **26-0377 del 28 de julio de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de CONSTRUCCIÓN

Modalidad: MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

N° 68001-2-26-0069 Fecha de radicación: 12/03/2026

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

PROPIETARIOS: Miguel Antonio Fuentes Vásquez y Hermes Fuentes Vásquez
NÚMERO PREDIAL: NPN 68001-01-05-00-00-0015-0011-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-50151
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 47 #21-71/75
BARRIO: La Concordia
ÁREA DEL PREDIO: 175,00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO:

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 317,75 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 305,50 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Dos (2) pisos de altura
INFORME TÉCNICO: No. 2-GDT-202606-00052466 del día 10/06/2026 emitido por la Secretaría de Planeación.
NORMA URBANA: No. 26-0029 NU del 23/02/2026 por la Curaduría urbana N° 2 de B/manga a cardo de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez.
ZONA NORMATIVA: 8 **SECTOR:** 2 **SUBSECTOR:** 2-A
ÁREA DE ACTIVIDAD: C-E Comercial de eje en Área de actividad Residencial tipo 2 R-2
USO PREDIAL: Vivienda, Comercio y/o Servicios **ESTRATO:** Cuatro (4)
TRATAMIENTO: TRD Redesarrollo
I.O.: Existente **I.C.:** 1,40 **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Dos (2) unidades de vivienda: una (1) existente y una (1) proyectada
Una (1) unidad de comercio y/o servicios: existente.
PARQUEADEROS: Un (1) cupo de parqueo vehicular para residentes (R).

3. RESUMEN DEL PROYECTO APROBADO:

Se aprueba una edificación de dos (2) pisos de altura, en donde se ubican dos (2) unidades de vivienda - una (1) existente y una (1) proyectada -, y una (1) unidad de comercio y/o servicios - existente -, con un área total construida de 305,50 m² después de la intervención. **(Ver detalle de descripción del proyecto aprobado en página 2 y 3).**

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la Resolución No. 26-0377 del 28 de julio de 2026 con la cual se concede un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el día 09 de septiembre de 2026.
Se expide en Bucaramanga el día 09 de septiembre de 2026.

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

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL para el uso de Vivienda, Comercio y/o Servicios, en un predio que tiene un área de 175,00 m² (según certificado de tradición y libertad). 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 02 de junio de 2026 mediante radicado 1-WEB-202606-00117775 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 recibió respuesta mediante el informe técnico N° 2-GDT-202606-00052466 del día 10 de junio de 2026. Se reconoce inicialmente una edificación de un (1) piso de altura, en donde se ubica una (1) unidad de vivienda y una (1) unidad comercial existentes, con un área total construida reconocida de 175,00 m². Se adiciona la licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, esto para dar cumplimiento a la normatividad actual vigente y a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por Secretaría de Planeación, así como para fines de diseño, en donde se generan las siguientes intervenciones: Se realizan modificaciones internas con la finalidad de dar cumplimiento al aislamiento posterior normativo, liberación de ocupación sobre espacio público y modificaciones según criterios de diseño arquitectónico. Área total modificada de 128,75 m². Se realiza la ampliación de un (1) piso adicional según la edificabilidad permitida, con la finalidad de proyectar una (1) unidad de vivienda adicional en referencia a la existente. Área total ampliada de 142,75 m². Así mismo, se refuerza la estructura existente, esto para el cumplimiento de la normativa NSR-10. Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de dos (2) pisos de altura, en donde se ubican dos (2) unidades de vivienda - una (1) existente y una (1) proyectada -, y una (1) unidad de comercio y/o servicios - existente -, con un área total construida de 305,50 m² después de la intervención**. El proyecto aprobado cuenta con un (1) cupo de parqueo vehicular para residentes (R). La unidad de comercio y/o servicios aprobada se denomina LOCAL COMERCIAL, y los códigos de uso y escala se establecen en los planos arquitectónicos aprobados. Las unidades de vivienda aprobadas se denominan como APARTAMENTO 201 y APARTAMENTO 202, y se ubican en el segundo piso proyectado. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes coeficientes: Índice de ocupación (I.O): Existente – Índice de construcción (I.C): 1,40. Se tiene en cuenta lo indicado en el Artículo 314° "Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción" del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga). Cuenta con concepto de norma urbana N° 26-0029 NU emitido el día 23/02/2026 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga, a cargo de la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez. Teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N° 2-GDT-202606-00052466 del día 10 de junio de 2026 emitido por Secretaría de Planeación se presentan las siguientes consideraciones: "...El plano de levantamiento No corresponde con lo existente en sitio. - En planos se plasmó el aislamiento posterior libre en la cubierta y en sitio está totalmente cubierto." Se indica que se da cumplimiento a este punto en cuanto a solicitar el ajuste a la planimetría de levantamiento con respecto a lo mencionado, dentro del acta de observaciones del trámite. "...Revisadas las imágenes de Google Maps, se observa en la imagen del año 2022 la apertura de portón para un local que no existía en el 2012, por lo que no se estaría cumpliendo con los 5 años de antigüedad de la construcción establecida en el artículo 6° de la ley 1848 de 2017." Se rectifican las imágenes disponibles en Google Maps para el año 2012, evidenciando desde otro ángulo las mismas, con lo cual se pudo observar que el local proyectado en los planos de levantamiento aportados para la presente solicitud, si existía desde el año 2012. "...Presenta ocupación en el espacio público. - Por la Carrera 22 se observan dos rampas de acceso construidas sobre la franja de circulación. En la esquina se observa una cubierta autoportante sobre el Espacio Público." Se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de MODIFICACIÓN en cuanto a la modificación de los elementos que ocupan el área sobre espacio público. "...No cumple con la dimensión mínima del Aislamiento Posterior. - El Aislamiento Posterior se encuentra totalmente cubierto." 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 da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de MODIFICACIÓN, esto según lo establecido en el Artículo 471°

del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga) Punto N° 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". "...No ha realizado la instalación de 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 MEPB según los componentes que integran el perfil vial. "...El peritaje técnico fue presentado por el Ing. Paula Andrea Jaimes, con matrícula profesional 68202-132497 y certifica que la estructura actual No es sísmicamente estable y que requiere de reforzamiento estructural." Se da cumplimiento a este punto teniendo en cuenta que el trámite contempla la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, esto para el cumplimiento de la normativa NSR-10. 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:** Reconocimiento de edificación de un (1) piso con uso mixto, comercial y residencial. Actualmente tiene sistema estructural de muros de mampostería. Se presenta proyecto de modificación y ampliación a dos (2) pisos por lo cual se debe implementar un sistema estructural adecuado. Se plantea construcción de estructura en sistema de pórticos de concreto reforzado que cumple con características de disipación de energía DES de acuerdo a la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se proyecta cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placa de entrepiso y de terraza en concreto aligerado y cubierta inclinada con tejas livianas apoyadas en estructura metálica. Se presentan peritaje estructural, memorias de cálculo estructural y de elementos no estructurales, planos estructurales y de elementos no estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción. El proyecto no requiere revisión estructural independiente. 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). **Coordenadas:** Punto 1: Norte: 2344218.498 Este: 4986902.984.

5. RESPONSABLES TÉCNICOS:

ARQUITECTA:	Angela Maria Correa Mendoza	**Matrícula** A30342018-1098695564
INGENIERA CALCULISTA:	Paula Andrea Jaimes Espinel	**Matrícula** 68202-132497
DIRECTOR DE OBRA:	Angela Maria Correa Mendoza	**Matrícula** A30342018-1098695564
DIS. ELEM. NO EST.:	Paula Andrea Jaimes Espinel	**Matrícula** 68202-132497
GEOTECNISTA:	Marco Antonio Sandoval Morantes	**Matrícula** 68202-215297

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. Se aprueba la siguiente cantidad de anexos técnicos:

- Cinco (5) planos arquitectónicos.
- Tres (3) planos estructurales.
- Un (1) plano de elementos no estructurales.
- Un (1) peritaje estructural.
- Una (1) memoria estructural.
- Una (1) memoria de elementos no estructurales.

7. CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015:

➢ 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 esta. 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.

➢ 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.

➢ La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.

➢ Para las obras que no requieren 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.

➢ 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:

1. 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.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

8. 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.
9. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
10. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
11. 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.

➢ La licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad **MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** 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.

➢ 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.

➢ 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.

➢ Los muros de medianía 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.

RESOLUCIÓN N° 26-0377 del 28 de julio 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 Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

Radicado: 68001-2-26-0069

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:

C O N S I D E R A N D O:

1. Que los señores **Miguel Antonio Fuentes Vásquez** identificado con cédula de ciudadanía No. **91.296.701** y **Hermes Fuentes Vásquez** identificado con cédula de ciudadanía No. **91.280.508**, actuando a través de apoderada, la señora **Ángela María Correa Mendoza** identificada con cédula de ciudadanía No. **1.098.695.564**, en su calidad de propietarios del predio localizado en la **Calle 47 No. 21-71/75** en el barrio **La Concordia** del municipio de Bucaramanga, identificado con el Número Predial Nacional **(NPN) 68001-01-05-00-00-0015-0011-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-50151** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **175,00 m²** (según certificado de tradición y libertad), solicitaron un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en las modalidades de **MODIFICACIÓN** y **AMPLIACIÓN**, para una edificación destinada a los usos de **Vivienda, Comercio y/o Servicios**.

2. Que el día **12 de marzo de 2026** fue radicada ante este despacho, a través de la ventanilla única de radicación, bajo el número **CR26-2867**, solicitud de **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** en conjunto con licencia de **CONSTRUCCIÓN** en las modalidades de **MODIFICACIÓN** y **AMPLIACIÓN**, respecto del inmueble objeto del presente acto administrativo, con el fin de obtener el reconocimiento de las edificaciones existentes ejecutadas sin la correspondiente licencia urbanística y la aprobación de las modificaciones y ampliaciones proyectadas, de conformidad con lo previsto en los artículos 2.2.6.4.1.1, 2.2.6.4.2.2 y demás disposiciones concordantes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021.

3. 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.

4. Que el artículo 1 del Decreto 1333 de 2020 que modifica el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia. El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa .

5. Que el día **31 de marzo de 2026**, mediante comunicación identificada con el consecutivo **CE26-3538**, remitida a través de ventanilla única, se notificó a la parte interesada el acta de radicación incompleta, mediante la cual se le informó que la solicitud presentada no reunía la totalidad de los documentos y requisitos exigidos por la normativa urbanística vigente, razón por la cual se requirió el aporte de la documentación e información faltante dentro del término legal establecido para completar la radicación, con la advertencia de que, de no atenderse el requerimiento en dicho plazo, se aplicarían las consecuencias previstas en el Decreto 1077 de 2015 para este tipo de actuaciones.

6. Que mediante escritos radicados bajo el consecutivo de la ventanilla única **CR26-4466** del día **23 de abril de 2026** y **CR26-4506** del día **24 de abril de 2026**, la parte interesada allegó documentación con el propósito de atender el requerimiento contenido en el acta de radicación incompleta.

7. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, el solicitante instaló en un lugar visible del inmueble objeto de la actuación administrativa la valla informativa mediante la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación del trámite de **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** en conjunto con licencia de **CONSTRUCCIÓN** en las modalidades de **MODIFICACIÓN** y **AMPLIACIÓN**. Como prueba de su cumplimiento, el día **24 de abril de 2026** fue allegada a este despacho, mediante la ventanilla única bajo el radicado **CR26-4466** del **23 de abril de 2026**, la fotografía que acredita la instalación de la referida valla, la cual obra en el expediente.

8. Que, mediante auto de legal y debida forma proferido el **28 de abril de 2026**, esta Curadora dispuso admitir la solicitud objeto del presente trámite. Dicho auto fue notificado personalmente el mismo día, **28 de abril de 2026**, a la parte interesada, a través de su apoderada y responsable de la solicitud, **Ángela María Correa Mendoza**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.098.695.564**, en cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

9. Que, en desarrollo del trámite administrativo y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como de lo dispuesto en el artículo 471 del Acuerdo Municipal 011 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga, el día **02 de junio de 2026** esta Curadora remitió a la Secretaría de Planeación Municipal de Bucaramanga, mediante comunicación **CE26-5923**, información relacionada con la solicitud de acto de reconocimiento de la existencia de una edificación, con el fin de que dicha autoridad emitiera el pronunciamiento de su competencia respecto de los aspectos urbanísticos pertinentes. La referida comunicación fue radicada ante la Secretaría de Planeación Municipal bajo el número **1-WEB-202606-00117775**, quedando incorporada al expediente administrativo como antecedente de la presente actuación.

10. Que, mediante auto de trámite proferido el día **02 de junio de 2026**, dentro de la presente actuación administrativa, este despacho dispuso la suspensión del trámite por el término de diez (10) días hábiles, con el fin de solicitar a la Secretaría de Planeación Municipal de Bucaramanga la remisión de la información relacionada con la visita técnica practicada respecto del acto de reconocimiento de edificación objeto de la presente solicitud, por considerarse necesaria para la adecuada evaluación técnica y jurídica del proyecto.

11. 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, esta Curadora citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la presente solicitud de licencia, con el fin de que, si lo estiman pertinente, se hicieran parte dentro de la actuación administrativa y ejercieran los derechos que les

asisten. Para tal efecto, mediante las comunicaciones **CE26-6245**, **CE26-6246**, **CE26-6247** que datan del día **09 de junio de 2026**, remitidas a través de la ventanilla única, se efectuó la correspondiente citación a los colindantes. La entrega de dichas comunicaciones se encuentra acreditada con la trazabilidad y las guías de cotejo expedidas por la empresa Enviamos Comunicaciones, identificadas con los números 1011058533401, 1011058533501, 10110585333601, las cuales fueron incorporadas al expediente respectivamente. Así mismo, se realiza citación mediante la página web de la curaduría, dado que algunos de los inmuebles colindantes se encontraron desocupados o permanecen cerrados. No obstante, vencido el término previsto en la normatividad vigente, ninguno de los vecinos colindantes se hizo parte dentro del trámite administrativo ni presentó observación u oposición alguna respecto de la presente solicitud.

12. 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.

13. 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 causen 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.

14. 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.

15. Que este acto administrativo se expide con base en la información presentada por los solicitantes y conforme a su explícita manifestación de voluntad; en consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (linderos, áreas, localización, etc.) será exclusiva responsabilidad de los solicitantes.

16. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.4.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, fue aportado al expediente el correspondiente peritaje técnico, elaborado y suscrito por un Ingeniero Civil legalmente facultado para ello, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley 400 de 1997 y en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, mediante el cual se evaluó la estabilidad de la edificación existente y se determinaron las intervenciones y obras requeridas para garantizar las condiciones de seguridad estructural y, cuando hubiere lugar, disminuir de manera progresiva o definitiva su vulnerabilidad sísmica.

17. Que el día **09 de junio de 2026** se notificó a través de ventanilla única **CE26-6197** a la parte interesada el acta de observaciones y correcciones, con un término de treinta (30) días hábiles hasta el día **27 de julio de 2026**, mediante la cual se pusieron en su conocimiento las observaciones de

carácter técnico y jurídico formuladas dentro del trámite de la solicitud, requiriéndose la realización de las correcciones y el aporte de la documentación e información necesaria para la debida continuación del trámite, dentro del término previsto en el Decreto 1077 de 2015, con la advertencia de las consecuencias legales derivadas de su incumplimiento.

18. Que, mediante la ventanilla única de esta Curaduría Urbana, bajo el radicado **CR26-6675**, se recibió el informe técnico No. **2-GDT-202606-00052466** del día **10 de junio de 2026**, emitido por la Secretaría de Planeación Municipal de Bucaramanga, el cual contiene el concepto técnico emitido dentro del trámite correspondiente a la solicitud de acto de reconocimiento de la existencia de la edificación, identificada con el radicado **AR26-0060**, respecto del inmueble objeto de la presente actuación administrativa. Dicho concepto fue incorporado al expediente y tenido en cuenta como antecedente y soporte técnico para la adopción de la presente decisión, en el marco de las competencias asignadas a la Secretaría de Planeación Municipal por el Acuerdo Municipal 011 de 2014 y las disposiciones concordantes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

19. Que, como resultado de la revisión técnica del proyecto, se determinó la necesidad de incorporar la modalidad de **REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, de conformidad con las intervenciones propuestas y en atención a las condiciones técnicas de la edificación objeto de reconocimiento, modificación y ampliación, esto para el cumplimiento de la normativa NSR-10.

20. Que mediante escrito radicado bajo el consecutivo **CR26-6777** del día **23 de junio de 2026**, la parte interesada allegó la documentación requerida con el fin de atender las observaciones y requerimientos contenidos en el acta de observaciones y correcciones, aportando los documentos e información solicitados para su evaluación dentro del trámite de la solicitud, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas urbanísticas aplicables.

21. 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.

22. Que, el proyecto objeto de la presente solicitud fue objeto de revisión integral por parte de las áreas Técnica y Jurídica de esta Curaduría Urbana, verificando el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos, urbanísticos, arquitectónicos y estructurales establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 011 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga, y las demás disposiciones urbanísticas y reglamentarias aplicables.

23. Que, mediante la ventanilla única, bajo el radicado **CE26-6776** de fecha **23 de junio de 2026**, fue notificada al solicitante la viabilidad de la solicitud con radicado No. **68001-2-26-0069**, informando que, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y urbanísticos previstos en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes, la solicitud resultó viable para la expedición del correspondiente acto administrativo, quedando dicha actuación debidamente incorporada al expediente.

24. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia urbanística determina la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo sobre el predio objeto de la misma, para adelantar las actuaciones de parcelación, urbanización o construcción, según corresponda, en los términos y condiciones establecidos en el respectivo acto administrativo.

25. Así mismo, la expedición de la licencia no constituye pronunciamiento alguno sobre la titularidad de los derechos reales ni sobre la posesión del inmueble o inmuebles objeto de la actuación administrativa. En consecuencia, las licencias urbanísticas recaen sobre uno o varios predios y producen todos sus efectos jurídicos aun cuando estos sean objeto de enajenación, de conformidad con la citada disposición normativa.

26. 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.

27. 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:**

(a) Concepto de norma urbana N° 26-0029 NU emitido el día 23/02/2026 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga, a cargo de la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez.
(b) Informe técnico N° 2-GDT-202606-00052466 del día 10 de junio de 2026 emitido por Secretaría de Planeación.

➢ **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES**:

Reconocimiento de edificación de un (1) piso con uso mixto, comercial y residencial. Actualmente tiene sistema estructural de muros de mampostería. Se presenta proyecto de modificación y ampliación a dos (2) pisos por lo cual se debe implementar un sistema estructural adecuado. Se plantea construcción de estructura en sistema de pórticos de concreto reforzado que cumple con características de disipación de energía DES de acuerdo a la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se proyecta cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placa de entrepiso y de terraza en concreto aligerado y cubierta inclinada con tejas livianas apoyadas en estructura metálica. Se presentan peritaje estructural, memorias de cálculo estructural y de elementos no estructurales, planos estructurales y de elementos no estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción. El proyecto no requiere revisión estructural independiente.

➢ 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.

28. 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.

29. Que teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N° **2-GDT-202606-00052466** del día **10 de junio de 2026** emitido por Secretaría de Planeación se presentan las siguientes consideraciones:

➢ "...El plano de levantamiento No corresponde con lo existente en sitio. - En planos se plasmó el aislamiento posterior libre en la cubierta y en sitio está totalmente cubierto." Se indica que se da cumplimiento a este punto en cuanto a solicitar el ajuste a la planimetría de levantamiento con respecto a lo mencionado, dentro del acta de observaciones del trámite.
➢ "...Revisadas las imágenes de Google Maps, se observa en la imagen del año 2022 la apertura de portón para un local que no existía en el 2012, por lo que no se estaría cumpliendo con los 5 años de antigüedad de la construcción establecida en el artículo 6° de la ley 1848 de 2017." Se rectifican las imágenes disponibles en Google Maps para el año 2012, evidenciando desde otro ángulo las mismas, con lo cual se pudo observar que el local proyectado en los planos de levantamiento aportados para la presente solicitud, si existía desde el año 2012.
➢ "...Presenta ocupación en el espacio público. - Por la Carrera 22 se observan dos rampas de acceso construidas sobre la franja de circulación. En la esquina se observa una cubierta autoportante sobre el Espacio Público." Se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de MODIFICACIÓN en cuanto a la modificación de los elementos que ocupan el área sobre espacio público.
➢ "...No cumple con la dimensión mínima del Aislamiento Posterior. - El Aislamiento Posterior se encuentra totalmente cubierto." 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 da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de MODIFICACIÓN, esto según lo establecido en el Artículo 471° del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga) Punto N° 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".
➢ "...No ha realizado la instalación de 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 MEPB según los componentes que integran el perfil vial.
➢ "...El peritaje técnico fue presentado por el Ing. Paula Andrea Jaimes, con matrícula profesional 68202-132497 y certifica que la estructura actual No es sísmicamente estable y que requiere de reforzamiento estructural." Se da cumplimiento a este punto teniendo en cuenta que el trámite contempla la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, esto para el cumplimiento de la normativa NSR-10.

30. Que, mediante la comunicación **CE26-7923** del día **22 de julio de 2026**, se dejó constancia en el expediente administrativo de que la parte interesada acreditó el pago de las expensas y demás conceptos económicos correspondientes al trámite de **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** en conjunto con licencia de **CONSTRUCCIÓN** en las modalidades de **MODIFICACIÓN**, **AMPLIACIÓN** y **REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, dando cumplimiento a los requisitos exigidos para la expedición del acto administrativo, de conformidad con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

31. 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.

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1°. Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** para destinación al uso de **Vivienda, Comercio y/o Servicios** en el predio localizado en la **Calle 47 No. 21-71/75** en el barrio **La Concordia** del municipio de Bucaramanga, identificado con el Número Predial Nacional **(NPN) 68001-01-05-00-00-0015-0011-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-50151** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Miguel Antonio Fuentes Vásquez** identificado con cédula de ciudadanía No. **91.296.701** y **Hermes Fuentes Vásquez** identificado con cédula de ciudadanía No. **91.280.508**, actuando su calidad de propietarios, 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 MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL para el uso de Vivienda, Comercio y/o Servicios, en un predio que tiene un área de 175,00 m² (según certificado de tradición y libertad). 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 02 de junio de 2026 mediante radicado 1-WEB-202606-00117775 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 recibió respuesta mediante el informe técnico N° 2-GDT-202606-00052466 del día 10 de junio de 2026. Se reconoce inicialmente una edificación de un (1) piso de altura, en donde se ubica una (1) unidad de vivienda y una (1) unidad comercial existentes, con un área total construida reconocida de 175,00 m². Se adiciona la licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, esto para dar cumplimiento a la normatividad actual vigente y a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por Secretaría de Planeación, así como para fines de diseño, en donde se generan las siguientes intervenciones: Se realizan modificaciones internas con la finalidad de dar cumplimiento al aislamiento posterior normativo, liberación de ocupación sobre espacio público y modificaciones según criterios de diseño arquitectónico. Área total modificada de 128,75 m². Se realiza la ampliación de un (1) piso adicional según la edificabilidad permitida, con la finalidad de proyectar una (1) unidad de vivienda adicional en referencia a la existente. Área total ampliada de 142,75 m². Así mismo, se refuerza la estructura existente, esto para el cumplimiento de la normativa NSR-10. Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: **Edificación de dos (2) pisos de altura, en donde se ubican dos (2) unidades de vivienda - una (1) existente y una (1) proyectada -, y una (1) unidad de comercio y/o servicios - existente -, con un área total construida de 305,50 m² después de la intervención.** El proyecto aprobado cuenta con un (1) cupo de parqueo vehicular para residentes (R). La unidad de comercio y/o servicios aprobada se denomina LOCAL COMERCIAL, y los códigos de uso y escala se establecen en los planos arquitectónicos aprobados. Las unidades de vivienda aprobadas se denominan como APARTAMENTO 201 y APARTAMENTO 202, y se ubican en el segundo piso proyectado. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes coeficientes: Índice de ocupación (I.O): Existente – Índice de construcción (I.C): 1,40. Se tiene en cuenta lo indicado en el Artículo 314° "Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción" del Acuerdo 011 de

2014 (POT Bucaramanga). Cuenta con concepto de norma urbana N° 26-0029 NU emitido el día 23/02/2026 por la Curaduría urbana N° 2 de Bucaramanga, a cargo de la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez. Teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N° 2-GDT-202606-00052466 del día 10 de junio de 2026 emitido por Secretaría de Planeación se presentan las siguientes consideraciones: "...El plano de levantamiento No corresponde con lo existente en sitio. - En planos se plasmó el aislamiento posterior libre en la cubierta y en sitio está totalmente cubierto." Se indica que se da cumplimiento a este punto en cuanto a solicitar el ajuste a la planimetría de levantamiento con respecto a lo mencionado, dentro del acta de observaciones del trámite. "...Revisadas las imágenes de Google Maps, se observa en la imagen del año 2022 la apertura de portón para un local que no existía en el 2012, por lo que no se estaría cumpliendo con los 5 años de antigüedad de la construcción establecida en el artículo 6° de la ley 1848 de 2017." Se rectifican las imágenes disponibles en Google Maps para el año 2012, evidenciando desde otro ángulo las mismas, con lo cual se pudo observar que el local proyectado en los planos de levantamiento aportados para la presente solicitud, si existía desde el año 2012. "...Presenta ocupación en el espacio público. - Por la Carrera 22 se observan dos rampas de acceso construidas sobre la franja de circulación. En la esquina se observa una cubierta autoportante sobre el Espacio Público." Se indica que se da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de MODIFICACIÓN en cuanto a la modificación de los elementos que ocupan el área sobre espacio público. "...No cumple con la dimensión mínima del Aislamiento Posterior. - El Aislamiento Posterior se encuentra totalmente cubierto." 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 da cumplimiento a este punto dentro de la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de MODIFICACIÓN, esto según lo establecido en el Artículo 471° del Acuerdo 011 de 2014 (POT Bucaramanga) Punto N° 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". "...No ha realizado la instalación de 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 MEPB según los componentes que integran el perfil vial. "...El peritaje técnico fue presentado por el Ing. Paula Andrea Jaimes, con matrícula profesional 68202-132497 y certifica que la estructura actual No es sísmicamente estable y que requiere de reforzamiento estructural." Se da cumplimiento a este punto teniendo en cuenta que el trámite contempla la licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, esto para el cumplimiento de la normativa NSR-10. 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:** Reconocimiento de edificación de un (1) piso con uso mixto, comercial y residencial. Actualmente tiene sistema estructural de muros de mampostería. Se presenta proyecto de modificación y ampliación a dos (2) pisos por lo cual se debe implementar un sistema estructural adecuado. Se plantea construcción de estructura en sistema de pórticos de concreto reforzado que cumple con características de disipación de energía DES de acuerdo a la localización en zona de amenaza sísmica alta. Se proyecta cimentación con zapatas individuales unidas con vigas de enlace, placa de entrepiso y de terraza en concreto aligerado y cubierta inclinada con tejas livianas apoyadas en estructura metálica. Se presentan peritaje estructural, memorias de cálculo estructural y de elementos no estructurales, planos estructurales y de elementos no estructurales que contienen las especificaciones y los detalles necesarios para la correcta ejecución del proyecto. Se requiere supervisión técnica durante la construcción. El proyecto no requiere revisión estructural independiente.

PARÁGRAFO 2°. La expedición del Acto de Reconocimiento de la Existencia de la Edificación causará los mismos gravámenes previstos para las licencias de construcción y producirá los mismos efectos jurídicos de una licencia urbanística de construcción, de conformidad con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

El titular del acto de reconocimiento deberá cumplir las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y estructurales derivadas del presente acto administrativo, así como las demás condiciones y obligaciones establecidas en la normatividad urbanística vigente. Igualmente, será responsable por los perjuicios que se ocasionen a terceros con ocasión de la ejecución de las obras autorizadas y del cumplimiento de las obligaciones inherentes al reconocimiento y a la licencia otorgada, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales, disciplinarias y administrativas a que hubiere lugar.

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. Los anexos aprobados se presentan de la siguiente manera:

- Plano de localización georreferenciada.
- Planos arquitectónicos.
- Planos estructurales.
- Planos de elementos no estructurales.
- Memoria de cálculos.
- Memoria de elementos no estructurales.
- Estudio 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:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- 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.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- 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:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. 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. A la Arquitecta **Angela Maria Correa Mendoza** con matrícula profesional **A30342018-1098695564**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
B. A la Ingeniera civil **Paula Andrea Jaimes Espinel** con matrícula profesional **68202-132497**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenida en ellos.
C. A la Arquitecta **Angela Maria Correa Mendoza** con matrícula profesional **A30342018-1098695564**, como responsable legalmente de la obra.

D. Al Ingeniero civil **Marco Antonio Sandoval Morantes** con matrícula profesional **68202-215297**, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

E. A la Ingeniera civil **Paula Andrea Jaimes Espinel** con matrícula profesional **68202-132497**, como responsable legalmente de los diseños no estructurales y de información contenida en ellos.

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

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

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

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

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

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

Notifíquese y Cúmplase.
Expedida en Bucaramanga, el **28 de julio de 2026.**

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

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

CERTIFICACIÓN EJECUTORIA

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

La resolución No. **26-0377 del 28 de julio de 2026**, por la cual se concede un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, para destinación al uso de **Vivienda, Comercio y/o Servicios**, bajo radicado No. **68001-2-26-0069** en el predio localizado en la **Calle 47 # 21-71/75** en el barrio **La Concordia** del municipio de Bucaramanga,identificado con el número catastral **NPN 68001-01-05-00-00-0015-0011-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-50151** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Ángela María Correa Mendoza** identificada con cédula de ciudadanía No. **1.098.695.564 en calidad de apoderada de Miguel Antonio Fuentes Vásquez** identificado con cédula de ciudadanía No. **91.296.701** y **Hermes Fuentes Vásquez** identificado con cédula de ciudadanía No. **91.280.508** en su calidad de propietarios.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **09 de septiembre 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: 09 de septiembre de 2026. **HASTA: 09 de septiembre de 2028.**

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

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

