# 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. **26-0421** del **20 de agosto de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

## *MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE* N° 68001-2-26-0176

**Fecha de Radicacion: 20/05/2026**

## 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

| | |
|---|---|
| **PROPIETARIO(s):** | NESTOR ALFONSO ROA ZARATE, PAULA ANDREA ROA ZARATE, ADRIANA MARCELA ORTIZ ROA, MARLENE ROA ZARATE, DIEGO ANDRÉS ROA ZARATE |
| **NÚMERO PREDIAL:** | 68001-01-03-0103-0009-000 |
| **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** | 300-45937 |
| **DIRECCIÓN DEL PREDIO:** | CARRERA 24 #15-04 |
| **BARRIO:** | SAN FRANCISCO |
| **ÁREA DEL PREDIO:** | 220.00 m² |

## 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ÁREA DE INTERVENCIÓN:** | 72.46m² | **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 230.45m² | |
| **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** | Un (1) Piso y Mezaninne | | |
| **NORMA URBANÍSTICA:** | 25-0103NU | | |
| **ZONA NORMATIVA:** 2 | **SECTOR:** 1 | | **SUBSECTOR:** 1A |
| **AREA DE ACTIVIDAD:** | C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor | | |
| **USO PREDIAL:** | Vivienda | | **ESTRATO:** 4 |
| **TRATAMIENTO:** | TRA-2 Renovación Reactivación 2 | | |
| **I.O.:** Según Aprobado | **I.C.:** Según Aprobado | **VIS:** No VIS | **BIC:** No BIC |
| **UNIDADES PRIVADAS:** | Siete (7) Locales Comerciales Existentes. | | |
| **PARQUEADEROS:** | No Aplica | | |

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE No. No. 68001-2-25-0231 Expedida por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez Prorroga de licencia para uso de COMERIO y/o SERVICIOS, presenta los siguientes actos administrativos: Acto de reconocimiento y licencia de construcción en modalidad Modificacion N. 68001-2-25-0231 del 28 de octubre de 2025, con vigencia has el 28 de octubre del 2027.el anterior acto administrativo fu emitido por la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2. El proyecto consiste en la intervención del local 01 tanto en el primer piso como en el segundo piso, los diseños generales quedado aprobado de la siguiente manera: área de lote: 220.00 m2, Area modificada: 230.45m2 Area total de la edificación: 230.45m2, se aprueban Siete (7) locales comerciales existentes, según No. informe técnico 2-GDT-202509-00079895 emitido el 08 de septiembre del 2025 por la secretaria de planeación municipal. Presentan norma urbana 25-0103NU emitida el 20 de mayo del 2025 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, La Modificación a Licencia vigente tendrá la vigencia de la licencia Inicial. ANEXOS: Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural. 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. para su aprobación se presentaron 2 planos arquitectónicos. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Proyecto de modificacion de licencia vigente de una edificación de 1 piso de uso comercial. La edificación tiene sistema estructural de muros de mampostería. El proyecto de modificacion consiste en intervención total de la cubierta, del área del mezanine y la escalera. Se intervienen muros no estructurales en la fachada de la edificación. La cubierta se proyecta inclinada con tejas livianas y estructura metálica apoyada en los muros. Se presentan memoria de cálculo estructural, memoria de cálculo 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. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Conservar paramento actual. Ver cuadro de áreas en planos. Cumple con los índices del POT. Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. Estructuralmente cumple con la Norma Sismorresistente. Conservar paramento actual. Debe presentar la localización geo referenciada de conformidad con el Acuerdo 011 de 2014 (POT 2G). Proyecto radicado en vigencia del Acuerdo 011 de 2014. Presenta plano de localización georreferenciada con coordenadas de magnas sirgas: Falso Este: 4986443.267 Falso Norte: 2346223.670.

**Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0421, expedida el 20 de agosto de 2026 que concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.**

## 3. RESPONSABLES TECNICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ARQUITECTO:** | Diego Fernando Butron Mantilla | **Matrícula** | A30592012-1098660047 |
| **INGENIERO CALCULISTA:** | Oscar Manuel Padilla García | **Matrícula** | 68202-119462 |
| **RESPONSABLE OBRA:** | Diego Fernando Butron Mantilla | **Matrícula** | A30592012-1098660047 |
| **GEOTECNISTA:** | Diana Maria Ortega Duarte | **Matrícula** | 68202-283925 |
| **ELEMENTOS NMO ESTRUCT:** | Oscar Manuel Padilla García | **Matrícula** | 68202-119462 |

## 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 28 de octubre de 2027

Se expide en Bucaramanga el 15 de septiembre de 2026.

CURADURÍA URBANA No.2 BUCARAMANGA

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

# ONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.

2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

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

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

   a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
   a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
   b. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
   c. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
   d. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
   e. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
   f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
   g. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
   h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
   i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
   j. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

5. La licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable., de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

6. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.

8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.

9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.

# RESOLUCION N° 26-0421 del 20 de agosto de 2026

**Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**

**68001-2-26-0176**

**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 **DIEGO FERNANDO BUTRÓN MANTILA,** identificado con cédula(s) de ciudadanía N.° ,1.098.660.047 en calidad de apoderado de **NESTOR ALFONSO ROA ZARATE, PAULA ANDREA ROA ZARATE, ADRIANA MARCELA ORTIZ ROA, MARLENE ROA ZARATE, DIEGO ANDRÉS ROA ZARATE** con cédula(s) de ciudadanía N°. **13.836.126, 1.098.814.318,1.098.672.377, 37.824.650,1.098.781.570** respectivamente, **en** su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CARRERA 24 #15-04** barrio **SAN FRANCISCO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-03-0103-0009-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-45937** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **220.00 m²,** ha(n) solicitado licencia una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda**.

2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.

3. Que mediante escrito radicado ante la Ventanilla Única bajo el consecutivo CR26-5327 del 20 de mayo de 2026, se presentó solicitud de Modificación de Licencia Vigente, a la cual le fue asignado el radicado No. 68001-2-26-0176, cuyo objeto consiste en tramitar la modificación de licencia vigente del ACTO DE RECONOCIMIENTO MODIFICACION y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL para uso de Comercio y/o Servicio No. 68001-2-25-0231 del 28 de octubre de 2025, de conformidad con las modalidades de licenciamiento urbanístico previstas en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

4. 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 Modificación licencia vigente de la licencia No. 68001-2-25-0231 PARA uso comercio y/o servicios. Como prueba de su cumplimiento, el día 21 de mayo de 2026 fue allegada a este despacho, mediante la Ventanilla Única bajo el radicado CR26-5381 la fotografía que acredita la instalación de la referida valla, la cual obra en el expediente.

5. Que el día 20 de mayo de 2026 se notificó personalmente a la parte interesada, el Auto de Radicación en Legal y Debida Forma proferido por esta Curadora Urbana, mediante el cual se dejó constancia del cumplimiento de los requisitos exigidos para la radicación en legal y debida forma de la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, dando continuidad al trámite administrativo correspondiente.

6. Que, mediante comunicación de Ventanilla Única CE26-6456 del 12 de junio de 2026, este despacho notificó a los solicitantes el Acta de Observaciones y Correcciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, concediéndoles un término de treinta (30) días hábiles para aportar las correcciones y documentos correspondientes, plazo que vencía el 29 de julio de 2026.

7. 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 modificación de licencia vigente, 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 CE26-7068, CE26-7069, que datan del 30 de junio de 2026, remitidas a través de la Ventanilla Única, se efectúo 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 1011059225501, 1011059225401 las cuales fueron incorporadas al expediente mediante los radicados de Ventanilla Única CR26-7749, CR26-7750 respectivamente, evidenciándose que todas las comunicaciones fueron tramitadas. 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.

8. Que mediante radicado de Ventanilla Única No. CR26-8303 del 29 de julio de 2026, la parte interesada solicitó la prórroga del término concedido para atender el Acta de Observaciones y Correcciones expedida dentro del trámite de la presente

## RESOLUCION Nº 26-0421 del 20 de agosto de 2026

solicitud de licencia urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.

9. Que mediante comunicación de Ventanilla Única No. CE26-8959 del 13 de agosto de 2026, este Despacho emitió pronunciamiento respecto de la solicitud de prórroga presentada por la parte interesada y, en consecuencia, concedió la prórroga del término para dar cumplimiento a los requerimientos formulados en el Acta de Observaciones y Correcciones, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1077 de 2015.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Que mediante ventanilla única CR26-8522 del 3 de agosto de 2026 la parte solicitante aportó la documentación e información requerida mediante el Acta observaciones y correcciones.

17. Que, mediante radicado de Ventanilla Única CR26-8384 del 30 de julio de 2026, la parte interesada manifestó expresamente su voluntad de renunciar al término restante concedido para atender el Acta de Observaciones y Correcciones, previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, y solicitó la reanudación de los términos del trámite administrativo con el fin de que este despacho continuará con el estudio de la solicitud y procediera a la expedición del acto administrativo que en derecho correspondiera.

18. Que, en atención a la manifestación expresa de la parte interesada y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, este despacho profirió el correspondiente Auto de Trámite, mediante el cual accedió a la renuncia del término restante para atender el Acta de Observaciones y Correcciones, ordenó la reanudación del cómputo de los términos del trámite administrativo y dispuso continuar con el estudio técnico y jurídico de la solicitud de licencia, con miras a la adopción de la decisión administrativa que en derecho corresponda.

19. Que, mediante la Ventanilla Única, bajo el radicado CE26-8431 de fecha 31 de agosto de 2026, fue notificada al solicitante la viabilidad de la solicitud de Modificación de la Licencia Urbanística identificada con el radicado No. 68001-2-26-0176 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. de los cuales tiene un término de treinta (30) días hábiles, es decir, hasta el día 14 de septiembre de 2026, para que allegan los pagos completos correspondientes a expensas.

## RESOLUCION Nº 26-0421 del 20 de agosto de 2026

20. 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.

21. 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.

22. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia.

23. Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certifica que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

24. Que el proyecto de construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.

25. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:

- CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Proyecto de modificacion de licencia vigente de una edificacion de 1 piso de uso comercial. La edificacion tiene sistema estructural de muros de mamposteria. El proyecto de modificacion consiste en intervencion total de la cubierta, del area del mezanine y la escalera. Se intervienen muros no estructurales en la fachada de la edificacion. La cubierta se proyecta inclinada con tejas livianas y estructura metalica apoyada en los muros. Se presentan memoria de calculo estructural, memoria de calculo de elementos no estructurales, planos estructurales y de elementos no estructurales que contienen las especificacones y los detalles necesarios para la correcta ejecucion del proyecto.
- Para las obras que no requirieren supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.
- Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
- Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
- Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
- No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
- Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.

26. Que, si bien el proyecto objeto de la presente licencia no se encuentra sujeto a la obligación de contar con supervisión técnica independiente, el titular de la presente licencia deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 368 del Acuerdo Municipal 011 de 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga, relacionado con las Actas de Vecindad, conforme al cual, previo al inicio de las obras autorizadas, el titular de la licencia y el constructor responsable deberán elaborar las correspondientes actas de vecindad con los propietarios y/o ocupantes de los predios colindantes, acompañadas de registro fotográfico, con el fin de dejar constancia del estado

## RESOLUCION N° 26-0421 del 20 de agosto de 2026

de las edificaciones vecinas, adoptar las medidas preventivas necesarias para preservar su estabilidad y facilitar la determinación de responsabilidades en caso de presentarse daños derivados de la ejecución de las obras.

27. Que, mediante comunicaciones CR26-8963 del 13 de agosto de 2026 (último pago), 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 Modificación de Licencia Vigente, con el objeto de tramitar modificación de licencia vigente del ACTO DE RECONOCIMIENTO MODIFICACION y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL para uso de Comercio y/o Servicio No. 68001-2-25-0231 del 28 de octubre de 2025 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.

28. 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°.** Conceder **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE,** para destinación **COMERCIO Y/O SERVICIOS**, en el predio localizado en la **CARRERA 24 #15-04** barrio **SAN FRANCISCO**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-03-0103-0009-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-45937** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **NESTOR ALFONSO ROA ZARATE, PAULA ANDREA ROA ZARATE, ADRIANA MARCELA ORTIZ ROA, MARLENE ROA ZARATE, DIEGO ANDRÉS ROA ZARATE** en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

**PARÁGRAFO.** Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE No. No. 68001-2-25-0231** Expedida por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez Prorroga de licencia para uso de COMERIO y/o SERVICIOS, presenta los siguientes actos administrativos: Acto de reconocimiento y licencia de construcción en modalidad Modificacion N. 68001-2-25-0231 del 28 de octubre de 2025, con vigencia has el 28 de octubre del 2027.el anterior acto administrativo fu emitido por la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2. El proyecto consiste en la intervención del local 01 tanto en el primer piso como en el segundo piso, los diseños generales quedado aprobado de la siguiente manera: área de lote: 220.00 m2, Area modificada: 230.45m2 Area total de la edificación: 230.45m2, se aprueban Siete (7) locales comerciales existentes, según No. informe técnico 2-GDT-202509-00079895 emitido el 08 de septiembre del 2025 por la secretaria de planeación municipal. Presentan norma urbana 25-0103NU emitida el 20 de mayo del 2025 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, La Modificación a Licencia vigente tendrá la vigencia de la licencia Inicial. **ANEXOS:** Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural. 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. para su aprobación se presentaron 2 planos arquitectónicos. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Proyecto de modificacion de licencia vigente de una edificación de 1 piso de uso comercial. La edificación tiene sistema estructural de muros de mampostería. El proyecto de modificacion consiste en intervención total de la cubierta, del área del mezanine y la escalera. Se intervienen muros no estructurales en la fachada de la edificación. La cubierta se proyecta inclinada con tejas livianas y estructura metálica apoyada en los muros. Se presentan memoria de cálculo estructural, memoria de cálculo 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. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Conservar paramento actual. Ver cuadro de áreas en planos. Cumple con los índices del POT. Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. Estructuralmente cumple con la Norma Sismorresistente. Conservar paramento actual. Debe presentar la localización geo referenciada de conformidad con el Acuerdo 011 de 2014 (POT 2G). Proyecto radicado en vigencia del Acuerdo 011 de 2014. Presenta plano de localización georreferenciada con coordenadas de magnas sirgas: Falso Este: 4986443.267 Falso Norte: 2346223.670. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

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

a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

## RESOLUCION Nº 26-0421 del 20 de agosto de 2026

b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
h. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

**ARTÍCULO 4º.** El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o 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. Al Arquitecto Diego Fernando Butron Mantilla, con matrícula profesional A30592012-1098660047, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
b. Al Ingeniero civil Oscar Manuel Padilla García, con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
c. Al Ingeniero civil Oscar Manuel Padilla García, con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente de los diseños **NO** estructurales y de información contenidas en ellos.
d. Al Arquitecto Diego Fernando Butron Mantilla, con matrícula profesional A30592012-1098660047, como responsable legalmente de la obra.
e. Al Ingeniero o geotecnista Diana Maria Ortega Duarte, con matrícula profesional 68202-283925, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

**ARTÍCULO 6º. ARTÍCULO 6º.** La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación. siendo esta hasta el 28 de octubre del 2027

## RESOLUCION N° 26-0421 del 20 de agosto de 2026

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

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

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

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

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el **20 de agosto de 2026**

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

CURADURÍA URBANA No. 2
DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice ... Moreno Gómez