



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. **26-0366** del **22 de julio de 2026**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN – LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN **Modalidad: MODIFICACIÓN N° 68001-2-26-0209**

Fecha de Radicación: 17 de junio de 2026

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Galvis Ramirez y Cia S.A.S Sigla: Vanguardia S.A.S,
NÚMERO PREDIAL NPN: 68001-01-01-00-00-0146-0011-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-179137
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 13 # 34 - 17/53
BARRIO: Garcia Rovira
ÁREA DEL PREDIO: 1.468,00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 880,77m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 880,77m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Dos (2) Pisos
INFORME TECNICO: N.º 2-GDT-202606-00056343 del 22 de junio de 2026
ZONA NORMATIVA: 8 **SECTOR:** 6 **SUBSECTOR:** 6-C
AREA DE ACTIVIDAD: C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor
USO PREDIAL: Comercio y/o Servicios **ESTRATO:** 3
TRATAMIENTO: TRA-3 Renovación Reactivación del sector urbano especial
I.O.: Existente **I.C.:** Existente **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Una (1) Unidad de Comercio y/o Servicios
PARQUEADEROS: Treinta y dos (32) cupos de parqueaderos vehiculares y catorce (14) cupos de motocicletas

3. RESUMEN DEL PROYECTO:

Se aprueba el proyecto con las siguientes características: edificación de dos (2) pisos de altura en donde se ubica una (1) unidad de comercio y/o servicios – existente –, así mismo, se aprueban treinta y dos (32) cupos de parqueaderos vehiculares y catorce (14) cupos de motocicletas, con un área total construida de 880,77m² después de la intervención. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes: de acuerdo con el índice de ocupación (I.O): Existente – índice de construcción (I.C): Existente. **VER DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO EN PAGINA 2 y 3.**

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 26-0366, expedida el 22 de julio de 2026 que declara un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y concede licencia de **CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE MODIFICACIÓN**. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 14 de agosto de 2028

Se expide en Bucaramanga el 14 de agosto de 2026.

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
CM/AR

Calle 36 #23-69 Bucaramanga Tel: (7) 6352808 - 6352809
www.curaduria2bucaramanga.com Email: contacto@curaduria2bucaramanga.co



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

5. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Ivan Eduardo Rojas Hurtado	Matrícula: 68700-46349
INGENIERO		
CALCULISTA:	Fredy Sebastian Toloza Pimiento	Matrícula: 68202-316688
RESPONSABLE OBRA:	Fernando Diaz Garzon	Matrícula: 68202-134375
ELEMENTOS		
NO ESTRUCTURALES:	Ivan Eduardo Rojas Hurtado	Matrícula: 68700-46349

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se concede acto de reconocimiento de edificación y licencia de construcción en modalidad de modificación, para uso de comercio y/o servicios, en un predio que tiene un área de 1.468m² según certificado plano predial catastral N.º 33858 del 16 de marzo de 2026, expedido por el área metropolitana de Bucaramanga. Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 del 2015, esta curaduría emite requerimiento a la secretaria de planeación mediante comunicación que data el 17 de junio de 2026, remitida mediante ventanilla única identificada con el CE26-6560 el día 17 de junio de 2026, con el radicado 1-WEB-202606-00126209 a la subsecretaría de planeación el acto de reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la secretaria de planeación municipal, de la cual se recibe respuesta el día 25 de junio de 2026 mediante CR26-6901, informe técnico N.º 2-GDT-202606-00056343 del 22 de junio de 2026. Se reconoce una edificación de dos (2) pisos de altura en donde se desarrolla una (1) unidad de comercio y/o servicios, con un área total construida reconocida de 880,77m². Se adiciona la licencia de construcción en la modalidad de modificación con el fin de dar cumplimiento al artículo 471 del acuerdo 011 del 2014: Plan de Ordenamiento Territorial y a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por la Secretaría de Planeación; asimismo, se contemplan ajustes de diseño mediante modificaciones internas en el primer (1) piso de la edificación, criterios de espacialidad arquitectónica, generando un área total modificada de 49,10m². Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: edificación de dos (2) pisos de altura en donde se ubica una (1) unidad de comercio y/o servicios – existente –, así mismo, se aprueban treinta y dos (32) cupos de parqueaderos vehiculares y catorce (14) cupos de motocicletas, con un área total construida de 880,77m² después de la intervención. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes: de acuerdo con el índice de ocupación (I.O): Existente – índice de construcción (I.C): Existente. Teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N.º 2-GDT-202606-00056343 del 22 de junio de 2026 emitido por secretaria de planeación se presentan las siguientes consideraciones: “...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 según los componentes que integran el perfil vial. 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. En lo que corresponde a la compensación transitoria de cupos de parqueadero definidos en el Acuerdo 011 de 2014 Artículo 364, y regulado en el Decreto 0198 de 2015, en caso que se requiera para desarrollar el uso del suelo cupos de parqueaderos, esto es, para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, dotacional, y/o industrial, según el caso, el titular del trámite, deberá efectuar la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, Secretaría de Planeación, conforme a lo que dicha entidad establezca respecto al número de cupos a proveer. Para el área generadora del proyecto, no deberían compensar cupos de parqueadero. Consideraciones Estructurales: Proyecto que consiste en reconocimiento de 5 zonas construidas en un lote de uso comercial. Localizadas en área urbana de la ciudad de Bucaramanga. Se tiene 1 zona con altura de 2 pisos para uso parqueadero en pórticos de concreto. 1 zonas de altura 1 piso para uso parqueadero en sistema de pórticos de acero, 2 zonas de 1 piso para uso parqueadero en sistema combinado entre pórticos y muros de mampostería de unidades de arcilla y 1 zona de 1 piso para almacenamiento en sistema combinado entre pórticos y muros de mampostería de unidades de arcilla. Con cubiertas livianas apoyadas sobre elementos tipo pórticos. De acuerdo con los peritajes las estructuras presentan configuraciones que tienen deformaciones admisibles y son estables y no requieren reforzamiento

Calle 36 # 23-69 Bucaramanga Tel: (7) 6352808 - 6352809
www.curaduria2bucaramanga.com Email: contacto@curaduria2bucaramanga.co



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

estructural. De acuerdo con los resultados planteados no se permite la ampliación y/o modificación con la estructura actual. Se presentan peritajes estructurales, memorias de cálculo de elementos no estructurales, planos estructurales, planos de elementos no estructurales. La modificación propuesta en arquitectura propone la intervención de muros divisorios y no implica elementos estructurales. 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: Falso Norte: 1279053.2460445 – Falso Este: 1104854.0331924.

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.

- Siete (7) Planos Arquitectónicos.
- Cinco (5) Peritajes estructurales.
- Una (1) Memoria de cálculo de los elementos no estructurales.
- Tres (3) Planos estructurales.
- Cuatro (4) Planos de elementos no estructurales.

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. De acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
1. El titular del reconocimiento será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

Calle 36 # 23-69 Bucaramanga Tel: (7) 6352808 - 6352809
www.curaduria2bucaramanga.com Email: contacto@curaduria2bucaramanga.co



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

4. El titular del reconocimiento y la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - b. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - c. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
 - d. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
 - e. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - g. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - j. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
5. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. El titular del reconocimiento y la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción objeto del reconocimiento. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia del reconocimiento; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.



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

7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0366 del 22 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

Radicación: 68001-2-26-0209

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 **MARÍA ISABEL COLMENARES VARGAS** identificada con cédula(s) de ciudadanía N.º **63.304.165**, en calidad de representante legal suplente de **GALVIS RAMIREZ Y CIA S.A.S Sigla: VANGUARDIA S.A.S**, con Nit **890201798-0**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Carrera 13 # 34 - 17/53** barrio **Garcia Rovira** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN: **68001-01-01-00-00-0146-0011-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-179137** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **1.468,00 m²**, ha(n) solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación **Comercio y/o Servicios**.
2. Que el día **17 de junio de 2026** fue radicada ante este despacho, a través de la Ventanilla Única de Radicación, bajo el número **CR26-6568**, solicitud de Acto de Reconocimiento de Edificación en conjunto con Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de Modificación, 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 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 el reconocimiento de la existencia de edificaciones
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, 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 17 de junio de 2026 esta Curadora remitió a la Secretaría de Planeación Municipal de Bucaramanga, mediante comunicación **CE26-6560**, 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-**



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0366 del 22 de julio de 2026

00126209, quedando incorporada al expediente administrativo como antecedente de la presente actuación.

6. Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, esta Curadora citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la presente solicitud de licencia, con el fin de que, si lo estimaban pertinente, se hicieran parte dentro de la actuación administrativa y ejercieran los derechos que les asisten. Para tal efecto, mediante las comunicaciones CE26-6724, CE26-6725, CE26-6726 y CE26-6727 que datan del 22 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 1011058788101, 1011058788201, 1011058788301 y 1011058788401, las cuales fueron incorporadas al expediente mediante los radicados de Ventanilla Única CR26-7623, CR26-7624, CR26-7625 y CR26-7626, respectivamente, evidenciándose que todas las comunicaciones fueron debidamente recibidas. 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.
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 la modalidad de Modificación. Como prueba de su cumplimiento, el día 25 de junio de 2026 fue allegada a este despacho, mediante la Ventanilla Única bajo el radicado CR26-6859, la fotografía que acredita la instalación de la referida valla, la cual obra en el expediente.
8. 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.
9. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
10. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.
11. Que 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 (línderos, áreas, localización, etc.) será exclusiva responsabilidad de los solicitantes



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0366 del 22 de julio de 2026

12. Que, mediante la Ventanilla Única de esta Curaduría Urbana, bajo el radicado **CR26-6901** del **25 de junio de 2026**, se recibió el Informe Técnico No. 2-GDT-202606-00056343 del 22 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 AR26-0075, 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.
13. Que, mediante la Ventanilla Única, bajo el radicado **CE26-6958** del **26 de junio de 2026**, se notificó al solicitante el Auto de Legal y Debida Forma expedido dentro del trámite de Acto de Reconocimiento de la Existencia de Edificación en conjunto con Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, dejándose constancia de su comunicación en el expediente administrativo y surtiéndose de esta manera la actuación correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en las disposiciones aplicables de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
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, verificándose 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 la Ventanilla Única, bajo el radicado **CE26-6960** de fecha **26 de junio de 2026**, fue notificada al solicitante la viabilidad de la Licencia Urbanística identificada con el radicado No. **68001-2-26-0209**, informándole 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 **13 de agosto de 2026**, para que allegan los pagos completos correspondientes a expensas.
17. 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.

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.
18. 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



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0366 del 22 de julio de 2026

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.

19. 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.
20. 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 que consiste en reconocimiento de 5 zonas construidas en un lote de uso comercial. Localizadas en area urbana de la ciudad de Bucaramanga. Se tiene 1 zona con altura de 2 pisos para uso parqueadero en porticos de concreto. 1 zonas de altura 1 piso para uso parqueadero en sistema de porticos de acero, 2 zonas de 1 piso para uso parqueadero en sistema combinado entre porticos y muros de mampostería de unidades de arcilla y 1 zona de 1 piso para so almacenamiento en sistema combinado entre porticos y muros de mamposteria de unidades de arcilla. Con cubiertas livianas apoyadas sobre elementos tipo porticos. De acuerdo a los peritajes las estructuras presentan configuraciones que tienen deformaciones admisibles y son estables y no requieren reforzamiento estructural. De acuerdo con los resultados planteados no se permite la ampliacion y/o modificacion con la estructural actual. Cualquier ampliacion y/o modificacion se deba consultar con el ingeniero civil estructural. Se presentan peritajes estructurales, memorias de calculo de elementos no estructurales, planos estructurales, planos de elementos no estructurales. La modificacion propuesta en arquitectura propone la intervencion de muros divisorios y no implica elementos no estructurales.
 - 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.
21. Que, mediante la comunicación CR26-7128 del 01 de julio de 2026, CR26-7257 del 3 de julio de 2026, CR26-7407 del 8 de julio de 2026, CR26-7657 del 15 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 la Existencia de Edificación en conjunto con Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, 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.
22. 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.



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

RESOLUCION N.º 26-0366 del 22 de julio de 2026

23. Frente a lo estipulado en el informe técnico N.º 2-GDT-202606-00056343 del 22 de junio de 2026, frente a la restitución de espacio público, se debe por el titular dar cumplimiento a lo establecido en dicho informe y lo conforme al Manual de Diseño para el Espacio Público, y de ser necesario en los términos del Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.12, obtener la respectiva Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, a fin de adecuar el espacio público, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, ello teniendo en cuenta que es el ente competente de autorizar la ejecución de dichas obras.

24. Que, teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N.º 2-GDT-202606-00056343 del 22 de junio de 2026 emitido por secretaría de planeación se presentan las siguientes consideraciones:

➤ “...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 según los componentes que integran el perfil vial.

25. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos establecida en el informe técnico N.º 2-GDT-202606-00056343 del 22 de junio de 2026, indicamos que se procede a dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471, respecto al procedimiento de solicitudes de acto de reconocimiento, ello teniendo en cuenta que a través de dicho artículo se reguló las normas urbanísticas con las cuales deben cumplir los reconocimientos además de lo definido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.4.1.1 Decreto 1077 de 2015; no siendo procedente por parte de los Curadores actuar de otra forma no determinada en las normas previstas para ello.

Al respecto señala el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014:

“...Artículo 471º. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. Además de las condiciones señaladas en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, en el proceso de reconocimiento de edificaciones en el municipio de Bucaramanga se observará lo siguiente:

-1. El Curador Urbano debe comunicar, dentro de los cinco días hábiles siguientes al recibo de la solicitud de reconocimiento, adjuntando copia de todos los documentos exigidos en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a la Subsecretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, la cual procederá a:

a. Hacerse parte dentro del trámite, lo cual implica que se debe notificar de todas las actuaciones que se expidan.

b. Constatar que el levantamiento arquitectónico de la construcción presentado al Curador coincida con lo construido en el sitio, para lo cual practicará visita de verificación al predio objeto de reconocimiento.

c. Verificar que la construcción a reconocer no ocupe total o parcialmente el espacio público que incluye los bienes de uso público, así como los antejardines y los componentes de los perfiles viales que se adopten en este Plan de Ordenamiento Territorial.

d. Verificar que no se hayan desarrollado construcciones en el aislamiento posterior del predio, que para estos efectos será de tres metros (3 m) en construcciones hasta de tres (3) pisos y de cinco metros (5 m) en construcciones que superen dicha altura.

e. Verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el decreto 1469 de 2010 o la normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0366 del 22 de julio de 2026

-2. En caso de que la solicitud presente incumplimiento de algunos de los aspectos referenciados anteriormente, los mismos se pondrán en conocimiento del Curador Urbano que adelante la actuación para que lo tenga en cuenta al momento de decidir la solicitud de reconocimiento de la edificación.

-3. Cuando se presente conjuntamente solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción salvo la modalidad de modificación, el acto de reconocimiento se podrá otorgar si cumple con las condiciones para el reconocimiento, y la licencia de construcción debe cumplir integralmente con las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud. En todo caso, en los planos y cuadros de áreas del proyecto se deberá indicar con toda precisión las áreas que corresponden al reconocimiento y a la licencia de construcción, y en caso de tramitarse modificación sobre el reconocimiento deberá incluirse como parte del acto administrativo un plano que señale con claridad el estado del inmueble reconocido y otro que identifique las modificaciones que se realizarán al mismo. (Subrayas y negrillas fuera del texto original).

-4. En caso de que la Subsecretaría de Planeación decida interponer recurso de apelación contra el acto de reconocimiento y/o la licencia de construcción, los mismos serán tramitados y resueltos por el secretario de Planeación quien los resolverá sin que haya participación de la Subsecretaría de Planeación.

-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. En todo caso no es procedente el trámite de reconocimiento y de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Para esta última modalidad de licencia (obra nueva) se debe aplicar la totalidad de las normas urbanísticas vigentes...” Ahora, si bien, el artículo 32 del Acuerdo 065 de 2006, en su numeral 2 establece que la Curaduría Urbana exigirá los cupos de parqueaderos necesarios para cada establecimiento, de acuerdo con los cuadros de la cuota mínima de parqueos para zonas de comercio - servicios, dotacionales e industriales establecidas en Plan de Ordenamiento Territorial, la respectiva Ficha Normativa y/o Plan Zonal de Estacionamientos y Parqueaderos, y /o plan parcial, o instrumentos complementarios establecidos por el POT; bajo esta premisa normativa, es en el POT donde se define la cuota mínima de parqueaderos; luego en los procedimientos para la compensación de parqueaderos en actos de reconocimiento con o sin licencia de modificación, no se encuentra definido por el Municipio de Bucaramanga, que se deba exigir por parte de los Curadores, a excepción del acto de reconocimiento con licencia de ampliación y/o adecuación, compensación de cupos de parqueadero. Por consiguiente, no es posible por parte nuestra al no ser exigido dicho requisito en el POT, componente normativo en el cual los Municipios pueden regular las normas urbanísticas, con las además del uso del suelo deben cumplir los actos de reconocimiento para ser expedidos, realizar un procedimiento no previsto en el trámite de Reconocimientos de Edificaciones con o sin licencia de construcción en la modalidad de modificación, como es el requerir compensación de parqueaderos.

-No obstante, lo anterior, en los actos de reconocimiento con licencia de ampliación y adecuación, si es un requisito el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, entre ellas, lo concerniente a la exigencia de cupos de parqueadero asociados al uso de suelo, debiendo los titulares de los tramites dar cumplimiento a ello.

-En lo que corresponde a la compensación transitoria de cupos de parqueadero definidos en el Acuerdo 011 de 2014 Artículo 364, y regulado en el Decreto 0198 de 2015, en caso que se requiera para desarrollar el uso del suelo cupos de parqueaderos, esto es, para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, dotacional, y/o industrial, según el caso, el titular del trámite, deberá efectuar la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, Secretaría de Planeación, conforme a lo que dicha entidad establezca respecto al número de cupos a proveer. Para el área generadora del proyecto, no deberían compensar cupos de parqueadero.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0366 del 22 de julio de 2026

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1º. Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación **Comercio y/o Servicios**, en el predio localizado en la **Carrera 13 # 34 - 17/53** barrio **Garcia Rovira**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral NPN: **68001-01-01-00-00-0146-0011-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-179137** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **GALVIS RAMIREZ Y CIA S.A.S SIGLA: VANGUARDIA S.A.S**, con Nit **890201798-0**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: Se concede acto de reconocimiento de edificación y licencia de construcción en modalidad de modificación, para uso de comercio y/o servicios, en un predio que tiene un área de 1.468m² según certificado plano predial catastral N.º 33858 del 16 de marzo de 2026, expedido por el área metropolitana de Bucaramanga. Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 del 2015, esta curaduría emite requerimiento a la secretaria de planeación mediante comunicación que data el 17 de junio de 2026, remitida mediante ventanilla única identificada con el CE26-6560 el día 17 de junio de 2026, con el radicado 1-WEB-202606-00126209 a la subsecretaría de planeación el acto de reconocimiento radicado, con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la secretaría de planeación municipal, de la cual se recibe respuesta el día 25 de junio de 2026 mediante CR26-6901, informe técnico N.º 2-GDT-202606-00056343 del 22 de junio de 2026. Se reconoce una edificación de dos (2) pisos de altura en donde se desarrolla una (1) unidad de comercio y/o servicios, con un área total construida reconocida de 880,77m². Se adiciona la licencia de construcción en la modalidad de modificación con el fin de dar cumplimiento al artículo 471 del acuerdo 011 del 2014: Plan de Ordenamiento Territorial y a los requerimientos establecidos en el informe técnico emitido por la Secretaría de Planeación; asimismo, se contemplan ajustes de diseño mediante modificaciones internas en el primer (1) piso de la edificación, criterios de espacialidad arquitectónica, generando un área total modificada de 49,10m². Finalmente se aprueba el proyecto con las siguientes características: edificación de dos (2) pisos de altura en donde se ubica una (1) unidad de comercio y/o servicios – existente -, así mismo, se aprueban treinta y dos (32) cupos de parqueaderos vehiculares y catorce (14) cupos de motocicletas, con un área total construida de 880,77m² después de la intervención. Los índices del proyecto corresponden a los siguientes: de acuerdo con el índice de ocupación (I.O): Existente – índice de construcción (I.C): Existente. Teniendo en cuenta lo estipulado en las conclusiones contenidas en el informe técnico N.º 2-GDT-202606-00056343 del 22 de junio de 2026 emitido por secretaría de planeación se presentan las siguientes consideraciones: “...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 según los componentes que integran el perfil vial. 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. En lo que corresponde a la compensación transitoria de cupos de parqueadero definidos en el Acuerdo 011 de 2014 Artículo 364, y regulado en el Decreto 0198 de 2015, en caso que se requiera para desarrollar el uso del suelo cupos de parqueaderos, esto es, para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, dotacional, y/o industrial, según el caso, el titular del trámite, deberá efectuar la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, Secretaría de Planeación, conforme a lo que dicha entidad establezca respecto al número de cupos a proveer. Para el área generadora del proyecto, no deberían compensar cupos de parqueadero. Consideraciones Estructurales: Proyecto que consiste en reconocimiento de 5 zonas construidas en un lote de uso comercial. Localizadas en área urbana de la ciudad de Bucaramanga. Se tiene 1 zona con altura de 2 pisos para uso parqueadero en pórticos de concreto. 1 zonas de altura 1 piso para uso parqueadero en sistema de pórticos de acero, 2 zonas de 1 piso para uso parqueadero en



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0366 del 22 de julio de 2026

sistema combinado entre pórticos y muros de mampostería de unidades de arcilla y 1 zona de 1 piso para so almacenamiento en sistema combinado entre pórticos y muros de mampostería de unidades de arcilla. Con cubiertas livianas apoyadas sobre elementos tipo pórticos. De acuerdo con los peritajes las estructuras presentan configuraciones que tienen deformaciones admisibles y son estables y no requieren reforzamiento estructural. De acuerdo con los resultados planteados no se permite la ampliación y/o modificación con la estructura actual. Se presentan peritajes estructurales, memorias de cálculo de elementos no estructurales, planos estructurales, planos de elementos no estructurales. La modificación propuesta en arquitectura propone la intervención de muros divisorios y no implica elementos estructurales. 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: Falso Norte: 1279053.2460445 – Falso Este: 1104854.0331924. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

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

- Planos Arquitectónicos.
- Peritaje estructural.
- Memoria correspondiente al diseño de los elementos no estructurales.
- Planos estructurales.
- Planos de elementos no estructurales.

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

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.



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

RESOLUCION N.º 26-0366 del 22 de julio de 2026

- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- j. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- k. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- l. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

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

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

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 5º. Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al Arquitecto **Ivan Eduardo Rojas Hurtado**, con matrícula profesional **68700-46349**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil **Fredy Sebastian Toloza Pimiento**, con matrícula profesional **68202-316688**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 26-0366 del 22 de julio de 2026

- c. Al Ingeniero **Fernando Diaz Garzon**, con matrícula profesional **68202-134375**, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Arquitecto **Ivan Eduardo Rojas Hurtado**, con matrícula profesional **68700-46349**, como responsable legalmente de los diseños de los elementos no estructurales y de información contenidas en ellos.

ARTÍCULO 6º. Licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga 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 7º. Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021.

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

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

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

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 22 de julio de 2026

Arq. **Berenice Catherine Moreno Gómez**
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
CM/AR



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

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

La resolución No. 26-0366 del 22 de julio de 2026, por la cual se concede un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN-MODIFICACIÓN**, según radicación N° 68001-2-26-0209, sobre el predio ubicado en la **Carrera 13 # 34 - 17/53 Garcia Rovira** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial NPN: 68001-01-01-00-00-0146-0011-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria 300-179137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

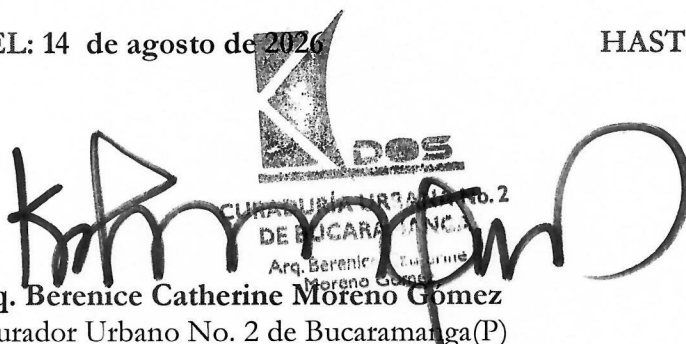
Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **14 de agosto de 2026**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA DE LA LICENCIA

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

DEL: 14 de agosto de 2026

HASTA: 14 de agosto de 2028


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

