26 OCT 2026

ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACIÓN	No. Consecutivo 241
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

RESOLUCIÓN No

241

"Por la cual se aprueba el Plan de Implantación del Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES" localizado en los predios que conforman la manzana ubicada entre las Calles 43 y 44 con Carreras 34 y 35 del barrio Cabecera del Llano perímetro urbano del municipio de Bucaramanga e identificados con los códigos Catastrales 68001-01-02-0269-0002-000 y 68001-01-02-0269-0006-000"

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades conferidas por el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, Decreto Municipal Nº 069 de 2015, y

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 326 denominado *"Condiciones generales de la clasificación de áreas de actividad"* del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 "(...) *establece para cada área de actividad los usos permitidos, así como las condiciones para el desarrollo de cada uno de éstos según la unidad de uso, su intensidad, tamaño, escala de cobertura y medidas para control de impactos urbanísticos, de conformidad con la clasificación consignada en los cuadros anexos N° 01 a 03*".

2. Que el numeral 6 del artículo 452 del Acuerdo No. 011 de 2014 define los planes de implantación como uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3. Que la alcaldía de Bucaramanga mediante Decreto Municipal 069 de 2015 define y reglamenta los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación en el Municipio de Bucaramanga.

4. Que el artículo segundo del Decreto 069 de 2015 define los planes de implantación como un *"(...) instrumento de planeamiento urbanístico que desarrollan y complementan el Plan de Ordenamiento Territorial, por medio del cual la Administración Municipal, a través de la Secretaria de Planeación, precisa la norma especifica aplicable para la aprobación de los proyectos correspondientes a superficies comerciales y de servicios, dotacionales e industriales, con el objeto de establecer las medidas necesarias para controlar y mitigar los impactos negativos; físicos y sociales, que puedan generarse en las zonas de influencia de los predios donde se vayan a desarrollar las actividades de que trata el presente Decreto (...)".*

5. Que el artículo Tercero del Decreto Municipal No. 069 de 2015, señala las siguientes actividades que requieren Plan de implantación:

   "1. Todas las actividades comerciales, de servicios, dotacionales e industriales que se vayan a desarrollar en un área de lote igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

   2. Las actividades comerciales y de servicios, dotacionales e industriales, que se relacionan en el cuadro Nº 1. Denominado "Actividades que requieren plan de implantación"

6. Que el artículo Quinto del Decreto Municipal No. 069 dispone que el procedimiento para la aprobación y adopción de planes de Implantación tiene cuatro etapas:

   "1. Etapa de consulta preliminar
   2. Etapa de Formulación
   3. Etapa de evaluación y aprobación
   4. Adopción".

7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo Cuarto del decreto en referencia, podrán solicitar la adopción de Planes de Implantación, los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los predios que sean objeto de dichos Planes.

8. Que de otra parte, el artículo 6 de la Resolución No. 0462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (modificada mediante Resolución 1025 de 2021), contempla que, de conformidad con lo establecido con el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, "*(…) las nuevas edificaciones y las que se amplíen o adecuen para el desarrollo de usos comerciales, dotacionales, institucionales e industriales que generen modificaciones al sistema de tránsito que impacten negativamente la movilidad circundante y la de su zona de influencia, o se constituyan en un polo importante generador de viajes, **deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los citados impactos***".

9. Que mediante comunicación identificada con radicado No. 1-SA-202407-00132266 de 16 de julio de 2024 de la ventanilla única de correspondencia el arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA, con fundamento en el poder conferido por SERGIO MARIN VALENCIA como representante legal de INVERSIONES RASERMAR S.A.S. y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S, solicitó la consulta preliminar para para los predios identificados con los códigos catastrales 68001-01-02-0269-0002-000 y 68001-01-02-0269-0006-000, folios de matrícula inmobiliaria número 300-447388 y 300-46067, ubicados entre las Calles 43 y 44 con Carreras 34 y 35 del barrio Cabecera del Llano, perímetro urbano del municipio de Bucaramanga.

10. **Que los predios en los cuales se plantea el desarrollo del proyecto en manzana completa, integrada por los predios identificados con los códigos catastrales 68001-01-02-0269-0002-000 y 68001-01-02-0269-0006-000 objeto de la presente consulta preliminar comprenden, en conjunto, un área igual o superior a** 1.500,00 **m² y contemplan actividades comerciales que, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable, requieren la formulación y adopción de un** Plan de implantación**.**

    En relación con los usos comerciales propuestos para el denominado "Club Profesionales", proyecto en el que se combinan actividades residenciales y comerciales, se observa que, de conformidad con el Cuadro No. 2 del Anexo 4.2.3 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014. estos se encuentran comprendidos en las áreas de actividad **Zona Residencial con Comercio y Servicios Localizados (R-2) y Zona Comercial y de Servicios Livianos o al por Menor (C-2), y corresponden a las Unidades de Uso 1 a 9, 12, 13, 15 a 17, 20 a 28, 37, 40, 43, 44, 46, 48, 49, 58, 75, 81 y 82**, cuya aplicación deberá atender las disposiciones previstas para el englobe de predios en el artículo 324 del citado Acuerdo Municipal, al igual que las condiciones para el uso del suelo.

11. Que la Secretaría de Planeación mediante oficio identificado con el consecutivo 2-GOT-202408-00059498 de agosto 20 de 2024 dio respuesta a la solicitud de consulta preliminar para el proyecto de uso residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES", señalando la viabilidad para continuar con la etapa de formulación del Plan de Implantación en los predios identificados con los códigos catastrales números 68001-01-02-0269-0002-000 y 68001-01-02-0269-0006-000.

12. Que la consulta preliminar referida en el numeral anterior, fue objeto de dos (2) renovaciones en los mismos términos con motivo de su vencimiento, la primera mediante oficio identificado con el consecutivo 2-GOT-202506-00046096 de junio 4 de 2025 y la segunda mediante oficio identificado con el consecutivo 2-GOT-202605-00047043 de mayo 26 de 2026.

13. Que mediante Oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB) como respuesta al radicado DTB 04114 de junio 14

de 2024, se aprobó el estudio de movilidad GPV 435 – 2024 para el proyecto denominado "EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES 2 CLUB PROFESIONALES" UBICADO EN LA CARRERA 34 CON CALLES 43 Y 44 EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA" elaborado por la Ingeniera Civil SANDRA MILENA COTE VARGAS con matrícula profesional 68202-158379 STD.

14. Que mediante comunicación con radicado No.1-S-SA-202604-00093486 de abril 20 de 2026 de la ventanilla única de correspondencia el arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA, en calidad de apoderado de INVERSIONES RASERMAR S.A.S. y CONSTRUCCIONES MARVAL SAS presentó ante esta Secretaria los documentos correspondientes al estudio de Plan de Implantación para el Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES" a desarrollarse en los predios identificados con los códigos catastrales 68001-01-02-0269-0002-000 y 68001-01-02-0269-0006-000, folios de matrícula inmobiliaria número 300-447388 y 300-46067, ubicados entre las Calles 43 y 44 con Carreras 34 y 35 del barrio Cabecera del Llano, perímetro urbano del municipio de Bucaramanga.

15. Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 2-GOT-202605-00043246 de mayo 19 de 2026 de conformidad con el Artículo Octavo del Decreto Municipal No. 069 de 2015 realizó observaciones al proyecto presentado.

16. Que mediante radicado No. 1-S-SA-202606-00119908 de junio 9 de 2026 el arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA, en calidad de apoderado de INVERSIONES RASERMAR S.A.S. y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. presentó ante la Secretaria de Planeación Municipal el estudio de Plan de Implantación para el Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES" a desarrollarse en los predios identificados con los códigos catastrales 68001-01-02-0269-0002-000 y 68001-01-02-0269-0006-000, folios de matrícula inmobiliaria número 300-447388 y 300-46067, ubicados entre las Calles 43 y 44 con Carreras 34 y 35 del barrio Cabecera del Llano, perímetro urbano del municipio de Bucaramanga, adjuntando la documentación requerida a través del oficio 2-GOT-202605-00043246 de mayo 19 de 2026 de la Secretaria de Planeación que contienen:

1. DOCUMENTO TÉCNICO:

   a. DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO. Incluye la localización e identificación de los predios, el marco normativo, la caracterización urbanística de usos existentes en el área de influencia, las condiciones de los sistemas de infraestructura vial, espacio público y equipamientos.

   b. DOCUMENTO DE FORMULACIÓN. Que contiene la descripción general de la propuesta, los esquemas urbanísticos de ocupación, organización espacial del proyecto, áreas, volumetría, la relación con el sistema vial y el espacio público circundante para la mitigación de impactos, las condiciones de acceso vehicular y peatonal, disposición de áreas verdes y libre, aislamientos y retrocesos, e índices de ocupación y construcción.

   c. ESTUDIO DE TRÁNSITO. Contiene los documentos y planimetrías donde se describe los aforos vehiculares, peatonales y los parqueaderos dentro de la zona de influencia del proyecto a implantar, analiza las características físicas y estado de las vías, el comportamiento actual del flujo vehicular, la simulación del funcionamiento del proyecto, los posibles conflictos generados con el flujo vehicular en la zona; la modelación del tránsito actual y futuro con el proyecto, la señalización y medidas de control.

2. CARTOGRAFÍA. Donde se incluyen los planos de la implantación urbana y el anteproyecto arquitectónico que refleja la funcionalidad de la actividad propuesta, el cumplimiento de las exigencias y normas planteadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas que reglamentan la materia. Contiene:

No	PLANOS DE DIAGNOSTICO
PID 01	Localización e identificación de los predios
PID 02	Caracterización área de influencia
PID 03	Planta de perfiles viales

NO.	PLANOS DE FORMULACIÓN
PIF 01	Levantamiento topográfico
PIF 02	Implantación urbana - volumetría
PIF-03	Bonificación – construcción de espacio público por costado de manzana
PLANO CU 01	Cuadros de áreas
PLANO CU 02	Cuadros de áreas
PLANO A 01	Planta arquitectónica sótano 3.
PLANO A 02	Planta arquitectónica sótano 2.
PLANO A 03	Planta arquitectónica sótano 1.
PLANO A 04	Planta arquitectónica Piso 1A
PLANO A 05	Planta arquitectónica Piso 1B
PLANO A 06	Planta arquitectónica Piso 2
PLANO A 07	Planta arquitectónica Piso 3
PLANO A 08	Planta arquitectónica Pisos 4 al 7
PLANO A 09	Planta arquitectónica Piso 8
PLANO A 10	Planta arquitectónica Pisos 9 al 14
PLANO A 11	Planta arquitectónica Piso 15
PLANO A 12	Planta arquitectónica Pisos 16 al 35
PLANO A 13	Planta arquitectónica Piso 36
PLANO A 14	Planta arquitectónica Piso 37
PLANO A 15	Planta arquitectonica Piso 38
PLANO A 16	Corte transversal
PLANO A 17	Corte longitudinal
PLANO A 18	Fachada calle 43
PLANO A 19	Fachada carrera 34
PLANO A 20	Fachada calle 44
PLANO A 21	Fachada carrera 35

3. ANEXOS DOCUMENTOS. Como complemento al documento de formulación el interesado presentó los siguientes documentos:
   a. Carta de presentación y responsabilidad de cada uno de los profesionales participantes del plan de implantación con matrícula profesional y copia de la tarjeta profesional.
   b. Copia de los certificados de libertad y tradición de los predios.
   c. Copia cámara de comercio INVERSIONES RASERMAR S.A.S.
   d. Copia cámara de comercio CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.
   e. Copia poder otorgado al arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA.
   f. Copia aprobación estudio de tránsito Oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB).
   g. Copia oficio respuesta a la solicitud de consulta preliminar para el proyecto de uso residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES".
   h. Carta de presentación y responsabilidad de profesionales.
   i. Copia de las tarjetas profesionales.
   j. Copia de las escrituras de los predios.
   k. Informe de topografía.
   l. Carta catastral.

17. Que la Secretaría de Planeación Municipal, mediante oficio No. 2-GOT-2026006-00055132 de fecha 19 de junio de 2026, y de conformidad con lo establecido en el artículo octavo denominado "Etapa de evaluación y aprobación de la solicitud" del Decreto Municipal No. 069 de 2015, comunicó a los responsables de la solicitud que, una vez revisados los documentos y planos aportados para el Plan de Implantación del proyecto, se constató que la solicitud se encuentra radicada en legal y debida forma.

    Que, en consecuencia, se informó que se procedería a citar para la presentación del proyecto por parte del arquitecto responsable y del apoderado de los propietarios, con la participación del área de Planeamiento Vial de la Dirección de Tránsito de Bucaramanga – DTB.

18. Que conforme al parágrafo 2 del artículo Séptimo del Decreto Municipal No. 069 de 2015 la Secretaría de Planeación mediante oficio 2-GOT-202606-00055128 del 19 de junio de 2026 convocó a la Dirección de Tránsito de Bucaramanga a una reunión para revisar las medidas adoptadas e implementadas para mitigar los impactos por el proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES".

19. Que el día 1 de julio de 2026, entre las 8:10 a. m. y las 9:06 a. m., se llevó a cabo reunión presencial en las instalaciones de la Secretaría de Planeación Municipal, con la participación del Grupo de Ordenamiento Territorial, el Grupo de Licencias de Intervención del Espacio Público y el arquitecto John Nazario Arias, en representación de MARVAL S. A. S., para la socialización del Plan de Implantación del proyecto de uso mixto denominado "Club Profesionales". El acta correspondiente hace parte de la evaluación del presente Plan de Implantación.

    Durante la reunión se presentaron las características generales de la propuesta, su implantación, accesibilidad, relación con el espacio público, articulación vial y propuesta de recuperación del espacio público como contraprestación para la bonificación en edificabilidad. Como resultado, se formularon observaciones y recomendaciones relacionadas, principalmente, con los accesos peatonales y vehiculares y las zonas destinadas al ascenso y descenso de pasajeros de taxis.

20. Que el día 30 de julio de 2026, entre las 10:00 a. m. y las 11:50 a. m., se llevó a cabo reunión presencial en las instalaciones de la Secretaría de Planeación Municipal, con la participación de Planeamiento Vial de la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB), el Grupo de Ordenamiento Territorial y el equipo consultor del proyecto "Club Profesionales", para revisar las condiciones de movilidad y atender las observaciones formuladas en la reunión del 1 de julio de 2026. El acta correspondiente hace parte de la evaluación del presente Plan de Implantación.

    Durante la reunión se presentaron los resultados del estudio de tráfico aprobado mediante Oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024 y las medidas de mitigación propuestas para la movilidad peatonal y vehicular. Asimismo, se revisaron los accesos peatonales y vehiculares, las zonas de estacionamiento, cargue y descargue y la propuesta para el manejo de las zonas de ascenso y descenso de pasajeros de taxis, para la cual se analizaron como referentes proyectos de características similares, entre ellos, Centro Comercial Quinta Etapa, Metropolitan Business Park, Torre Vitro y Hotel Dann Carlton.

    Como resultado de la reunión, se determinó que el equipo consultor deberá complementar el documento técnico y la planimetría del Plan de Implantación, de acuerdo con las observaciones y recomendaciones formuladas durante la revisión.

21. Que, mediante radicado No. 1-S-SA-202608-00170740 de agosto 31 de 2026 el arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA, en calidad de apoderado de INVERSIONES RASERMAR S.A.S. y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. presentó ante la Secretaria de Planeación Municipal los documentos de soporte y la cartografía ajustados del Plan de Implantación del proyecto "Club Profesionales", en atención a las observaciones formuladas durante la reunión del 30 de julio de 2026.

22. Que la Secretaría de Planeación, mediante oficio con consecutivo No. 2-GOT-202610-00084750 de fecha 21 de septiembre de 2026, comunicó a los responsables de la solicitud las observaciones formuladas a los documentos y planos que integran la propuesta del Plan de Implantación del proyecto denominado "Club Profesionales", como complemento de lo indicado en la reunión técnica realizada el día 30 de julio de 2026, las cuales debían ser incorporadas y atendidas en los ajustes posteriores radicados para su revisión por parte de esta Secretaría.

23. Que mediante radicado No. 1-S-SA-202610-00192337 de octubre 2 de 2026 el

arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA, en calidad de apoderado de INVERSIONES RASERMAR S.A.S. y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. presentó ante la Secretaria de Planeación Municipal el estudio de Plan de Implantación para el Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES", adjuntando los documentos de soporte y cartografía como complemento de las observaciones comunicadas el 21 de septiembre de 2026.

El presente plan de implantación se encuentra compuesto con lo siguiente:

1. Documento técnico de soporte.

2. Planos objeto de ajustes, así:

No.	PLANOS DE DIAGNOSTICO
PID 01	Localización e identificación de los predios
PID 02	Caracterización área de influencia
PID 03	Planta de perfiles viales

No.	PLANOS DE FORMULACION
PIF 01	Levantamiento topográfico
PIF 02	Implantación urbana - volumetría
PIF-03	Bonificación – construcción de espacio público por costado de manzana
PIF-04	Señalización vial
PLANO CU 01	Cuadros de áreas
PLANO CU 02	Cuadros de áreas
PLANO A 01	Planta arquitectónica sótano 3
PLANO A 02	Planta arquitectónica sótano 2.
PLANO A 03	Planta arquitectónica sótano 1.
PLANO A 04	Planta arquitectónica Piso 1A
PLANO A 05	Planta arquitectónica Piso 1B
PLANO A 06	Planta arquitectónica Piso 2
PLANO A 07	Planta arquitectónica Piso 3
PLANO A 08	Planta arquitectónica Pisos 4 al 7
PLANO A 09	Planta arquitectónica Piso 8
PLANO A 10	Planta arquitectónica Pisos 9 al 14

No.	PLANOS DE FORMULACION
PLANO A 11	Planta arquitectónica Piso 15
PLANO A 12	Planta arquitectónica Pisos 16 al 35
PLANO A 13	Planta arquitectónica Piso 36
PLANO A 14	Planta arquitectónica Piso 37
PLANO A 15	Planta arquitectónica Piso 38
PLANO A 16	Corte transversal
PLANO A 17	Corte longitudinal
PLANO A 18	Fachada calle 43
PLANO A 19	Fachada carrera 34
PLANO A 20	Fachada calle 44
PLANO A 21	Fachada carrera 35

24. Que la Dirección de Tránsito de Bucaramanga mediante el Oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB) como respuesta al radicado DTB 04114 de junio 14 de 2024, se aprobó el estudio de movilidad GPV 435 – 2024 para el proyecto denominado EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES "CLUB PROFESIONALES" UBICADO EN LA CARRERA 34 CON CALLES 43 Y 44 EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA", determina las siguientes conclusiones, consideraciones técnicas y justificaciones en la aprobación:

"CONCLUSIONES."

- *De acuerdo a lo presentado en el Estudio de Tránsito de PRPOYECTO, se concluye que al momento de implantar el proyecto denominado "ESTUDIO DE MOVILIDAD PARA LA IMPLANTACION DE UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON LOCELAS COMERCIALES "CLUB PROFESIONALES" UBICADO EN LA CARRERA 34 CON CALLES 43 – 44 EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA", NO afectara la Movilidad Vehicular y Peatonal, siempre y cuando no se realice el parqueo sobre calzadas y andenes por parte de los Clientes y/o usuarios y/o residentes que concurren el sector, o se realicen maniobras peligrosas o giros*

indebidos o tomar una vía en sentido contrario.

- *Cabe resaltar que la única zona de ascenso y descenso de clientes y/o residentes y/o personal administrativo autorizada, será únicamente dentro de las instalaciones del PROYECTO, es decir en los parqueaderos que se tienen contemplados implementar al PROYECTO; se resalta que en ninguna situación se permitirá el parqueo de ningún tipo de vehículo y/o objeto que obstaculice el flujo vehicular en el sector del proyecto denominado.*
- *Sin embargo, se aclara que NO se debe utilizar el espacio público como usufructo por particulares, toda vez que se presente esta eventualidad, se deberá poner en conocimiento de las autoridades competentes para el retiro de los mismos, todo esto en pro de la Seguridad Vial de los Usuarios.*
- *Así mismo se deberá implementar por parte del PROYECTO, las recomendaciones realizadas por la DTB y las medidas de mitigación en cuanto a la seguridad vial de peatones y usuarios necesarias, para dar estricto cumplimiento a lo contemplado en el Estudio de Movilidad presentado para el proyecto denominado "ESTUDIO DE MOVILIDAD PARA LA IMPLANTACION DE UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES "CLUB PROFESIONALES" UBICADO EN LA CARRERA 34 CON CALLES 43 – 44 EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA".*
- *Una vez se cuente con la aprobación por parte de la Curaduría y Planeación municipal para el desarrollo del proyecto a ejecutar; previamente antes de iniciar las obras. Se debe presentar ante las oficinas de la Dirección de tránsito de Bucaramanga, el respectivo Plan de Manejo de Trafico, junto con la instalación de la señalización de Calles y carreteras afectadas por obras civiles que deberá diseñarse e Instalarse de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Manual de Señalización vial 2015, Dispositivos uniformes para la regulación del tránsito en Calles, carreteras y ciclorrutas de Colombia (PMT), debidamente aprobados por la autoridad competente.*

"CONSIDERACIONES TÉCNICAS:"

- *Tener en cuenta que el espacio público (anden, jardín, antejardín, Calzada, etc.), en ningún momento se debe utilizar como lugar para el estacionamiento de vehículos, motocicletas, para el usufructo propio del establecimiento en mención.*
- *Se debe garantizar el ingreso y salida segura al PROYECTO, para brindar la libre movilidad y comodidad vial del peatón que concurren el sector.*
- *Las maniobras de ascenso y descenso de clientes como actividad propia del PROYECTO, se deben realizar al interior del mismo o en los parqueaderos públicos y/o privados previamente autorizados por la entidad competente a fin de ofrecer seguridad vial a los usuarios y/o clientes, y de no obstaculizar la movilidad del sector, No se deberá realizar por ningún motivo colas de espera para acceder al Proyecto, para ello se deberá coordinar con la capacidad máxima de atención aprobada para este proyecto y velar por la coordinación para garantizar el cumplimiento de la Ley 769 de 2002.*
- *Desde una perspectiva de seguridad vial, las barreras vivas implementadas a lo largo de vías urbanas, ya sea sobre el andén o sobre los separadores también aportan grandes beneficios además de establecer físicamente los cruces peatonales seguros.*
  Se tienen los siguientes beneficios:

  1. *Proveen señales visuales que permiten a los conductores anticiparse ante el cruce de peatones. además de anticiparse de vehículos que frenan bruscamente.*
  2. *Ayuda a canalizar a los peatones hacia los puntos de cruce seguros.*
  3. *Ayuda a facilitar el uso de transporte público.*
  4. *Ayuda a los vehículos a identificar cruces peatonales de establecimientos de diferente índole.*
  5. *Hacen que el comportamiento peatonal sea más predecible.*

- *Una vez se cuente con la aprobación por parte de la Curaduría y Planeación municipal para el desarrollo del proyecto a ejecutar; previamente antes de iniciar las obras. Se debe presentar ante las oficinas de la Dirección de tránsito de Bucaramanga, el respectivo Plan de Manejo de Trafico, junto con la instalación de la señalización de Calles y carreteras afectadas por obras civiles que deberá diseñarse e Instalarse de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Manual de Señalización vial 2015, Dispositivos uniformes para la regulación del tránsito en Calles, carreteras y ciclorrutas de Colombia (PMT), debidamente aprobados por la autoridad competente.*

"JUSTIFICACIÓN:"

1. *Se tomarán las sanciones y medidas correspondientes para los posibles infractores, que estacionen sus vehículos sobre el espacio público o realicen maniobras indebidas o tomen en sentido contrario las vías de accesos vehicular del municipio.*
2. *El PROYECTO, deberá realizar charlas informativas para concientizar a los usuarios y/o Clientes, de lo importante que es la seguridad vial y el respeto por a la normatividad legal vigente.*
3. *Para la instalación de cualquier señal vertical y horizontal, se deberá informar y sustentar técnicamente su ubicación específica, y contener los lineamientos exigidos en el Manual de Señalización Vial 2015, y así mismo si se va a construir cualquier tipo de dispositivos de regulación se deberá realizar la simulación pertinente, de acuerdo a lo ordenado en la Resolución 1885 del 2015.*
4. *EL PROYECTO, deberá garantizar el parqueo adecuado dentro de la zona permitidas por la ley y destinadas para este fin.*
5. *De acuerdo a lo presentado en el Estudio de Tránsito del PROYECTO, se concluye que al momento de implantar el proyecto NO afectará la Movilidad Vehicular y Peatonal, siempre y cuando no se realice el parqueo sobre calzadas y andenes por parte de los clientes y/o residentes y/o usuarios y/o visitantes del sector, lo anterior para evitar maniobras peligrosas o giros indebidos o tomar alguna vía en sentido contrario.*
6. *Cabe resaltar que la única zona de ascenso y descenso de clientes y/o residentes y/o personal administrativo autorizada, será únicamente dentro de las instalaciones del PROYECTO, es decir en los parqueaderos que se tienen contemplados implementar al proyecto, o en parqueaderos públicos y/o privados aledaños al PROYECTO; se resalta que en ninguna situación se permitirá el parqueo de ningún tipo de vehículo y/o objeto que obstaculice el flujo vehicular en el sector del proyecto denominado.*

   Sin embargo, se aclara que NO se debe utilizar el espacio público como usufructo por particulares, toda vez que se presente esta eventualidad, se deberá poner en conocimiento de las autoridades competentes para el retiro de los mismos, todo en esto en pro de la Seguridad Vial de los Usuarios.

25. Que respecto a lo señalado en el numeral anterior, en la reunión del 30 de julio de 2026, se concluyó que además de los parqueaderos para ascenso y descenso de pasajeros al interior del proyecto, era necesaria la adecuación de bahías sobre las Calles 43 y 44, trazadas de tal forma que los vehículos pudieran acceder y salir con este fin, sin causar traumatismos en el flujo vehicular de las calzadas con el eventual parqueo transitorio que esta acción pudiera originar, precisando que no se trata de bahías con destino al estacionamiento permanente de vehículos sobre el espacio público, sino que se trata de espacios para ascenso y descenso rápido de personas, cuyo flujo continuo de los vehículos que hagan uso de ellas está garantizado, en la medida en que, para su dimensionamiento, solo se contempló un único carril de 2.70 mt de ancho, el cual no permite ni el adelantamiento ni el estacionamiento permanente, condición que determina que su funcionalidad constante dependa del flujo continuo del tránsito vehicular que por ella circule.

26. Que de igual forma el arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA, en calidad de apoderado de INVERSIONES RASERMAR S.A.S. y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. presentó ante la Dirección de Tránsito de Bucaramanga DTB mediante oficio con radicado 006726 del 28 de agosto de 2026. los planos que contienen los ajustes producto de las observaciones realizadas en la reunión llevada a cabo el 30 de julio de 2026.

27. Que, mediante Oficio No. 598 -2026 del 28 de septiembre de 2026, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB) en respuesta al radicado DTB No. 6726 del 28 de agosto de 2026, se aprobaron los ajustes al estudio de movilidad del Plan de Implantación "Club Profesionales", identificados como GVP No. 713-2026. En los siguientes términos:

   "En atención al radicado de la referencia, mediante el cual se solicita la revisión y aprobación de las modificaciones al estudio de movilidad del plan de implantación del proyecto en mención. ubicado en la Carrera 34 con Calles 43 y 44 del municipio de Bucaramanga. nos permitimos informar los siguiente:

Que, tras evaluar detalladamente la documentación técnica suministrada, y como resultado de las mesas de trabajo concertadas entre la Secretaria de Planeación Municipal, los profesionales a cargo de proyecto y el equipo técnico de esta dependencia, la Oficina de Planeamiento Vial de la Dirección de Tránsito de Bucaramanga considera viables las modificaciones propuestas. Dichos ajustes contemplan el rediseño de los accesos vehiculares, la optimización de la señalización vial y la reconfiguración de los carriles para maniobras de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales complementan el estudio de movilidad aprobado inicialmente por esta entidad mediante oficio N°357-2024 del 19 de junio de 2024.

"No obstante, lo anterior, se le reitera de manera formal que, previo al inicio de cualquier tipo de obra e intervención en la zona, el constructor o responsable del proyecto deberá tramitar y obtener la respectiva aprobación del Plan de Manejo de Transito (PMT) ante esta Dirección. Este requisito es indispensable para que desde esta dependencia se puedan ejercer las funciones de control, vigilancia y seguimiento al cumplimiento de los compromisos adquiridos por e el responsable del proyecto en materia de movilidad, mitigación de impactos y seguridad vial."

28. Que de acuerdo con las acciones planteadas en la formulación del referido Plan de Implantación el proyecto presentado logra mitigar los impactos urbanísticos que genera el uso residencial y comercial y respeta las características urbanísticas propias del sector de influencia.

En mérito de lo antes expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Objeto. Aprobar el Plan de Implantación del Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES" a desarrollarse en los predios identificados con los códigos catastrales 68001-01-02-0269-0002-000 y 68001-01-02-0269-0006-000, folios de matrículas inmobiliarias números 300-447388 y 300-46067, ubicados entre las Calles 43 y 44 con Carreras 34 y 35 del barrio Cabecera del Llano, perímetro urbano del municipio de Bucaramanga en las condiciones establecidas en la presente Resolución, sobre el área que comprenden los siguientes predios:

Dirección	Folio Matricula n°	No. Predial	Área (m2)
Calle 44 # 34-71 y Calle 43 # 34-60/40	300-447388	68001-01-02-0269-0002-000	3.126.90
Calle 43 # 34-58/60 y Carrera 35 # 43-08	300-46067	68001-01-02-0269-0006-000	833.50

Parágrafo. Conforme a lo establecido en el artículo 452 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 y el Decreto Municipal No. 069 de 2015, el plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los posibles impactos urbanísticos generados en el entorno urbano, manejo del espacio público y las soluciones viales y de tráfico.

ARTÍCULO SEGUNDO. Planos y documentos. Hacen parte integral de la presente Resolución los siguientes los documentos, planos y oficios expedidos por la Secretaría de Planeación y la Dirección de Tránsito de Bucaramanga, así como las actas suscritas durante el desarrollo del trámite. los cuales constituyen el soporte del presente acto administrativo:

1. Documentos y planos del Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES", que contiene la localización, el cuadro general de áreas, la implantación urbanística de ocupación, áreas libres, acceso vehiculares y peatonales, los perfiles viales y el esquema indicativo de áreas de mitigación de impactos.

2. Estudio de Tránsito elaborado por la Ingeniera Civil SANDRA MILENA COTE VARGAS.
3. Oficio aprobación DTB, Oficio N° 357 – 2024, Planeamiento Vial, Dirección de Tránsito de Bucaramanga, aprobación Estudio de Movilidad GPV N° 435 -2024, para el Proyecto denominado "Estudio de Movilidad para la implantación de un Edificio Multifamiliar con Locales Comerciales "Club Profesionales" Rad DTB N° 004114 14.06.2024.
4. Oficio 2-GOT-202408-00059498 de agosto 20 de 2024, respuesta a la solicitud de consulta preliminar, renovado en los mismos términos con motivo de su vencimiento, la primera mediante oficio identificado con el consecutivo 2-GOT-202506-00046096 de junio 4 de 2025 y la segunda mediante oficio identificado con el consecutivo 2-GOT-202605-00047043 de mayo 26 de 2026.
5. Radicado 1-S-SA- 202604-00093486 con fecha 20 de abril de 2026, Radicación Plan de Implantación.
6. Oficio 2-GOT-202606-00055128 de fecha 19 de junio de 2026 convocatoria tránsito.
7. Oficio 2-GOT-202606-00055132 de fecha 19 de junio de 2026 radicación en legal y debida forma.
8. Acta Reunión socialización Plan de Implantación proyecto "Club Profesionales" de fecha 01 de julio de 2026, Secretaria de Planeación y MARVAL S.A., solicitante del Plan de Implantación.
9. Acta Reunión 30 de julio de 2026, Secretaria de Planeación, Dirección de Tránsito y MARVAL S.A., solicitante del Plan de Implantación.
10. Oficio con radicado 006726 del 28 de agosto de 2026 a la Dirección de Tránsito de Bucaramanga por MARVAL S.A., junto con los planos que contienen los ajustes producto de las observaciones realizadas en la reunión llevada a cabo el 30 de julio de 2026.
11. Oficio No. 598 -2026 del 28 de septiembre de 2026, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB) como respuesta al rad DTB 6726 del 28 de agosto de 2026, mediante el cual se aprueba ajustes al estudio de movilidad del Plan de Implantación del proyecto denominado "EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES CLUB PROFESIONALES", ubicado en la Carrera 34 con calles 43 y 44 en el municipio de Bucaramanga. GVP N° 713-2026.
12. Oficio No. 2-GOT-202610-00084750 de fecha 21 de septiembre de 2026.
13. Radicado No. 1-S-SA-202610-00192337 de fecha octubre 2 de 2026.
14. Los documentos y planos oficiales de la presente resolución cuentan con firma y sello de la Secretaria de Planeación.

PARÁGRAFO 1. El cuadro general de áreas contenido en el plano CU00 denominado "*Cuadros de áreas*" del Plan de Implantación para el Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES", se expone a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PROPUESTO ÁREA/m2	UNIDAD
A	ÁREA PREDIO MATRÍCULA INMOBILIARIA 300-447388		3.126,90	
B	ÁREA PREDIO MATRÍCULA INMOBILIARIA 300-46067		833,50	
C=A+B	ÁREA BRUTA O ÁREA TOTAL		3.960,40	
D	ÁREA DE RESERVAS Y/O AFECTACIONES		0,00	
E=C-D	ÁREA NETA URBANIZABLE		3.960,40	
F	ÁREA RED VIAL		0,00	
G=E-F	ÁREA ÚTIL		3.960,40	
H	ALTURA EN PISOS	LIBRE		38
I	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		63.162,16	
J	AREA OCUPADA EN PRIMER PISO BAJO CUBIERTA		1.981,36	
K	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PARA INDICE USO RESIDENCIAL		13.274,60	
L	ÁREA CONSTRUIDA PARA INDICE USO COMERCIAL LOCALES		3.025,09	
M	ÁREA CONSTRUIDA PARA INDICE USO COMERCIAL OFICINAS		3.182,04	
N	ÁREA CONSTRUIDA PARA INDICE USO COMERCIAL APRATAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS		3.966,30	
O	ÁREA CONSTRUIDA LOCAL ESPECIAL PISOS 35 A 38		1.301,52	
P=L+M+N+O	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PARA INDICE USO COMERCIAL		11.474,95	
Q=K+P	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PARA INDICE USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL		24.749,55	
R	ÁREA CONSTRUIDA BASE SIN BONIFICACIÓN		19.802,00	
S	AREA CONSTRUIDA ADICIONAL - BONIFICACION APLICADA		4.947,42	
T=I/G	INDICE DE OCUPACIÓN	0,50		0,50
U=R/G	IINDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE SIN BONIFICACIÓN	5,00		5,00
V=S/G	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL - BONIFICACIÓN	NA		1,25
W	NÚMERO DE UNIDADES USO RESIDENCIAL			140
X	NÚMERO DE UNIDADES USO COMERCIAL LOCALES			41
Y	NÚMERO DE UNIDADES USO COMERCIAL OFICINAS			60
Z	NÚMERO DE UNIDADES USO COMERCIAL APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS			132
AA	NÚMERO DE UNIDADES LOCAL ESPECIAL PISOS 35 A 38			1

FUENTE: Plano CU 00 – Cuadro de Areas

PARÁGRAFO 2. Las indicaciones de los planos relacionados con perfiles viales, cuadro de áreas, trazados, secciones, accesos, antejardines, retrocesos y aislamientos son obligatorios y establecen las condiciones urbanísticas para mitigar los impactos generados por el proyecto.

PARÁGRAFO 3. El curador urbano deberá verificar el diseño arquitectónico definitivo y sus áreas durante el trámite de las licencias urbanísticas, teniendo en cuenta las áreas señaladas en la presente resolución.

PARÁGRAFO 4. El proyecto deberá cumplir la NSR-10, en particular sus títulos J Y K, así como la normativa nacional y municipal vigente en materia de accesibilidad. El cumplimiento de estas disposiciones será verificado por el curador.

PARÁGRAFO 5. Los documentos y planos oficiales de la presente Resolución cuentan con firma y sello de la Secretaría de Planeación. Para tal efecto, se sellan dos (2) juegos de

planos de la implantación urbanística del Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES" a desarrollarse en los predios identificados con los códigos catastrales 68001-01-02-0269-0002-000 y 68001-01-02-0269-0006-000, folios de matrícula inmobiliaria número 300-447388 y 300-46067, ubicados entre las calles 43 y 44 con carreras 34 y 35 del barrio Cabecera del Llano, perímetro urbano del municipio de Bucaramanga. De los dos (2) juegos de planos sellados, uno corresponderá a los originales que harán parte de la presente resolución y reposará en la Secretaría de Planeación; el otro, como copia fiel, se entregará al interesado.

PARÁGRAFO 6. Si los linderos y/o cabida del inmueble contemplados en los planos sellados que hacen parte de la presente Resolución llegan a sufrir alguna variación al realizar el debido procedimiento de inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos, que implique aclaración o rectificación, deberá observar lo establecido en la resolución conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020 o la que la modifique; trámites que deberá realizar antes de solicitar la respectiva licencia de construcción y aun en el caso que llegaren a sufrir alguna variación en el trámite licenciamiento, el propietario deberá en todos los anteriores adelantar la modificación del presente Plan de Implantación.

ARTÍCULO TERCERO. Ámbito de aplicación del Plan de Implantación. Conforme a los establecido en el artículo 452 del Acuerdo 011 de 2014 y el Decreto 069 de 2015 el presente Plan de Implantación establece las normas urbanísticas aplicables y las acciones necesarias para mitigar los posibles impactos urbanísticos generados por el Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES", en el entorno urbano, así como las medidas y acciones previstas para el manejo de los impactos urbanísticos asociados a su implantación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 452 del Acuerdo Municipal 011 de 2014, el Decreto Municipal 069 de 2015 y los demás documentos que hacen parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO. Actividades y usos. Los predios objeto del presente Plan de Implantación se encuentran clasificados en las áreas de actividad Zona Residencial con Comercio y Servicios Localizados (R-2) y Zona Comercial y de Servicios Livianos o al por Menor (C-2). El proyecto, de carácter mixto, propone combinar usos residenciales y comerciales, de conformidad con los usos permitidos establecidos en el Anexo 4.2.3., Cuadro No. 02 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, correspondientes a las Unidades de Uso 1 a 9, 12, 13, 15 a 17, 20 a 28, 37, 40, 43, 44, 46, 48, 49, 58, 75, 81 y 82.

La aplicación de los usos y demás condiciones normativas del proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones contempladas para el englobe de predios en el artículo 324 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, al igual que las condiciones de uso del suelo de cada uno.

PARÁGRAFO 1. Mediante Escritura Pública No. 1075 del 30 de diciembre de 2020, otorgada en la Notaría Cuarta de Bucaramanga, se efectuó el englobe de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 300-52079, 300-50216, 300-150972 y 300-151143, con un área total resultante de tres mil ciento veintiséis comas noventa metros cuadrados (3.126,90 m²), dando origen a la matrícula inmobiliaria No. 300-447388 y al código catastral 68001010202690002000.

PARÁGRAFO 2. En atención al englobe señalado en el parágrafo anterior, el desarrollo del proyecto deberá sujetarse a lo establecido en el artículo 324 denominado *"Normas para englobe de predios"* del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, particularmente en lo relacionado con las áreas de actividad, tipología edilicia, aislamientos y frente del lote, así:

1. *"Áreas de actividad. En los casos de englobe de predios o cuando se apruebe un solo proyecto de construcción sobre varias unidades prediales clasificadas en diferentes áreas de actividad se permite:*

   a. Desarrollar los usos permitidos en cada una de las áreas de actividad sin modificar esta zonificación; o

b. Escoger una de las áreas de actividad asignadas a los predios y aplicarla en la totalidad del área del predio englobado o de los predios que conforman el proyecto de construcción, en cuyo caso el o los accesos a la edificación deben ser por el frente del predio que tenga asignada la actividad escogida; o

c. Desarrollar los usos permitidos en las áreas de actividad mezclados en el proyecto.

2. *Tipología edilicia. Si se presentan dos o más tipologías edilicias, se permite escoger cuál o cuáles aplicar.*

3. *Aislamientos. Los englobes de predios deben cumplir con los aislamientos normativos según las alturas de las edificaciones y la tipología edilicia resultante. En estos casos, se permite suprimir los aislamientos laterales entre los lotes englobados o que hagan parte del proyecto específico, con excepción de los aislamientos posteriores de los lotes medianeros opuestos, los cuales deben conservarse. Los predios esquineros deberán plantear patios que se empaten con los aislamientos posteriores normativos de los lotes medianeros contiguos.*

4. *Frente de lotes. En los englobes de predios, para acogerse a las normas de edificabilidad que señalan las fichas normativas, el frente del nuevo predio será el resultante de la integración o suma de las dimensiones de los frentes de los predios englobados o integrados en un solo proyecto de construcción."*

PARÁGRAFO 3. Las actividades complementarias permitidas son aquellas que hacen parte integral del uso principal, están directamente relacionadas y son necesarias para el adecuado funcionamiento, de acuerdo con los usos establecidos para el área de actividad.

ARTÍCULO QUINTO. Norma Urbanística aplicable. Las normas urbanísticas aplicables al Plan de Implantación del Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES", es la contenida en el presente acto administrativo con fundamento en el Acuerdo Municipal 011 de 2014.

ARTÍCULO SEXTO. Edificabilidad. De conformidad con los parámetros establecidos en la ficha normativa tres (3) subsector de edificabilidad 1-C. el índice de ocupación es de 0.50 y el índice de construcción 5.00, contabilizados sobre el área neta urbanizable. La altura máxima permitida es Libre. La tipología es aislada.

Edificabilidad: Zona normativa 3. Subsector 1-C

SUBSECTOR	1-C			
FRENTES	Frente < 15 m	Frente ≥ 15m y < 20 m	Frente ≥ 20m y < 30 m	Frente ≥30m
INDICE OCUPACION	0,70	0,50	0,50	0,50
INDICE CONST	2,10	3,50	4,50	5,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (Pisos)	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Pareada	Aislada	



ARTÍCULO SEPTIMO. Aislamientos. Teniendo en cuenta que los predios donde se desarrollará el proyecto conforman un área de manzana completa y la volumetría del proyecto, se deben cumplir con las distancias y componentes de los perfiles viales exigidos según lo establecido en el Acuerdo Municipal 011 de 2014.

ARTÍCULO OCTAVO. Antejardines. Los Antejardines deben tener dimensión mínima de 3.00 metros y retroceso frontal de 4.00 mt dada la altura proyectada de la edificación, definidas en las fichas de perfiles viales y demás disposiciones aplicables del Acuerdo Municipal 011 de 2014.

El área del antejardín debe integrarse al espacio público y debe cumplir los lineamientos establecidos en los artículos 253 a 259 y 266 a 268 del Acuerdo Municipal 011 de 2014, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Queda prohibido el cerramiento, antepechos y/o cubiertas, la construcción de escaleras y/o rampas peatonales, vehiculares, la construcción de sótanos o semisótanos, la localización de contenedores o cuartos de basuras, la construcción de porterías o edificaciones para control de acceso y todo tipo de publicidad exterior visual en los retrocesos frontales.

En el trámite de licenciamiento urbanístico deberá verificarse el cumplimiento de los retrocesos frontales exigibles para equipamientos de escala metropolitana, de conformidad con la normativa urbanística vigente.

PARÁGRAFO. No se permite el cerramiento del antejardín y áreas privadas afectadas al uso público para la mitigación de impactos.

ARTÍCULO NOVENO. Sótanos. Deberá cumplirse lo dispuesto en el artículo 273 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014.

ARTÍCULO DECIMO. Parqueaderos. El proyecto deberá cumplir con los requerimientos de estacionamientos para vehículos, motocicletas, bicicletas, cargue y descargue, así como con los cupos destinados a personas con movilidad reducida, debidamente demarcados y señalizados, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 357 a 362 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Será responsabilidad del Curador Urbano verificar el cumplimiento de la cantidad de cupos de estacionamientos exigidos para cada uso.

Las áreas de maniobra, circulación interna y las rampas de acceso y salida a los estacionamientos deberán desarrollarse al interior del predio, garantizando su adecuado funcionamiento y evitando afectaciones sobre la movilidad de las vías públicas adyacentes.

Deberá garantizarse la continuidad del nivel de los andenes en las zonas de acceso vehicular al proyecto.

PARÁGRAFO 1. Para el funcionamiento del uso aprobado deberá mantenerse la relación entre el área construida o generadora y los cupos de estacionamiento exigidos por la normativa vigente, como condición asociada al desarrollo y operación

PARÁGRAFO 2. En el trámite de licenciamiento urbanístico deberá verificarse el cumplimiento de los requerimientos de estacionamientos, cargue y descargue y demás condiciones aplicables a los usos desarrollados en el proyecto objeto del presente Plan de Implantación.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. Accesibilidad peatonal. En relación con los flujos peatonales, deberán cumplirse las condiciones establecidas en el oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024 de la Dirección de Tránsito de Bucaramanga – DTB, respecto a la circulación peatonal desde y hacia el interior del proyecto con relación al espacio público, así:

- Acceso y salida de carácter peatonal para el flujo de peatones de la Calle 44 piso 1A.
- Acceso y salida de carácter peatonal para el flujo de peatones de la Calle 43 piso 1B.
- En los accesos peatonales deberá garantizarse el desplazamiento de las personas con movilidad reducida en concordancia con la Ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 1287 de 2009 y normativa aplicable a nivel nacional y municipal.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO. Accesibilidad vehicular. Los accesos y salidas vehiculares deberán cumplir los parámetros establecidos en el Oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB), así como las condiciones de seguridad vial. De acuerdo con dicho oficio, el Plan de Implantación del Proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES", contará con:

- Acceso y salida vehicular a niveles de sótanos se realizará exclusivamente por la Carrera 34.
- Acceso y salida vehicular a niveles de plataforma se realizara exclusivamente por la Calle 43.
- Radios de giro en el acceso vehicular con mayor dimensión en los costados de acceso y salida de acuerdo con el flujo de circulación vehicular para brindar una mayor área de maniobra.
- Cupos de estacionamientos permanentes de taxis al interior del proyecto con un circuito de entrada y salida, contigua al hall de ascensores.
- Franjas de circulación vehicular restringida con un ancho de 2.70 metros con la finalidad de ascenso o descenso rápido de personas sobre la Calle 43 y la Calle 44, en ningún caso esta podrá emplearse como estacionamiento transitorio o permanente.
- Acceso y salida vehicular, separada del acceso peatonal.

En materia de accesibilidad, el proyecto deberá:

- Cumplir con Ley 361 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Ley 1289 de 2009 en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte con discapacidad y normativa aplicable a nivel nacional y municipal actual vigente.
- Cumplir con el Titulo K de la NSR- 10 en lo pertinente a medios de acceso, egreso y evacuación.
- Garantizar la continuidad del nivel de los andenes en las zonas de acceso y salida de vehículos de los estacionamientos.
- Realizar la operación de cargue y descargue al interior del predio en las áreas de estacionamiento.
- Para garantizar que el uso a escala metropolitana no genere colas o congestión en la movilidad del sector, los dispositivos de control de acceso a parqueaderos se deben localizar al interior del predio.
- Implementar un sistema visual y auditivo de alertas que advierta a los peatones que circulan por los andenes colindantes la salida o entrada de vehículos, se conformidad con el articulo 268 Acuerdo Municipal No. 011 de 2014.
- Las rampas vehiculares deberán estar ubicadas dentro del paramento de construcción, tener un ancho libre mínimo de cinco metros (5mts) y máximo siete (7 mts) y pendiente máxima de dieciocho por ciento (18%).
- Cumplir con la Ley 769 de 2002 "*Por el cual expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones*", artículo 55 Comportamiento del conductor, pasajero o peatón, artículo 74 Reducción de velocidad, articulo 78 Zonas y horarios de estacionamiento especiales, articulo 109 De la Obligatoriedad, articulo 115 Reglamentación de las señales, Articulo 127 Del retiro de vehículos mal estacionados.
- Cumplir con la Resolución 268 de 2024 expedida por la DTB, en lo relacionado al cargue, descargue, tránsito, peso y horarios para realizar dichas maniobras, lo cual debe tener permiso especial de la autoridad competente, norma que deberán ser acatadas o será sancionado por la respectiva autoridad.
- Cumplir con lo indicado en el Oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB) como respuesta al radicado DTB 04114 de junio 14 de 2024, en el cual se aprueba estudio de movilidad GPV 435 – 2024 para el proyecto denominado EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES "CLUB PROFESIONALES" UBICADO EN LA CARRERA 34 CON CALLES 43 Y 44 EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA".
- Cumplir con lo indicado en el Oficio No. 598 -2026 del 28 de septiembre de 2026,

expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB) en el cual se aprueba ajustes al estudio de movilidad del Plan de Implantación del proyecto denominado "EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES CLUB PROFESIONALES", ubicado en la Carrera 34 con calles 43 y 44 en el municipio de Bucaramanga. GVP N° 713-2026.

- Cumplir con las demás normas nacionales, departamentales y municipales sobre la materia.

PARÁGRAFO 1. Los trazos viales, las secciones transversales, los accesos y los retrocesos adoptados mediante la presente Resolución son obligatorias y aprueban las condiciones urbanísticas que permiten la mitigación de los impactos, en cumplimiento de la norma adoptada en el presente instrumentos, sin perjuicio de las licencias, autorizaciones y aprobaciones posteriores.

PARÁGRAFO 2. Para la intervención y adecuación de la infraestructura vial, se deberá dar cumplimiento a los compromisos y condiciones establecidos en el Oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024, mediante el cual la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB) aprobó el Estudio de Movilidad GPV No. 435-2024, correspondiente al proyecto denominado "Estudio de Movilidad para la implantación de un Edificio Multifamiliar con Locales Comerciales Club Profesionales", radicado DTB No. 004114 del 14 de junio de 2024, así como con los ajustes aprobados mediante el Oficio No. 598 2026 del 28 de septiembre de 2026, correspondientes al Estudio de Movilidad GPV No. 713-2026.

De igual manera deberá garantizar las condiciones técnicas y normativas aplicables al diseño geométrico vial, incluyendo, entre otros, los radios de sardinel y la demarcación reglamentaria, etc.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO. Perfiles Viales. Las secciones viales para los predios objeto de implantación son las indicadas a continuación:

- Calle 44

VIA PRINCIPAL	CODIGO	PERFIL		Antejardín	COSTADO NORTE		CALZADA (m)	COSTADO SUR		Antejardín	Distancia Perfil vial (m)	PERFIL TOTAL
					ANDEN			ANDEN				
					F.C	F.A.		F.A	F.C			
Calle 44	44	16 B	Normativo	3.00	2.00	2.50	7.00	2.50	2.00	3.00	16.00	22.00

F.C.: Franja Circulación
F.A.: Franja Amoblamiento
* Se debe dejar un retroceso frontal del antejardín adicional de 2 m por ser una edificación mayor a 20 m y un retroceso por altura de 4 m que se debe conservar desde el primero hasta el último piso (artículos 254 y 290 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014).

- Calle 43

VIA PRINCIPAL	CODIGO	PERFIL		Antejardín	COSTADO NORTE		CALZADA (m)	COSTADO SUR		Antejardín	Distancia Perfil vial (m)	PERFIL TOTAL
					ANDEN			ANDEN				
					F.C	F.A.		F.A	F.C			
Calle 43	42	16 B	Normativo	3.00	2.00	2.50	7.00	2.50	2.00	3.00*	16.00	22.00

F.C.: Franja Circulación
F.A.: Franja Amoblamiento
* Se debe dejar un retroceso frontal del antejardín adicional de 4 m por ser una edificación mayor a 20 m y un retroceso por altura de 4 m que se debe conservar desde el primero hasta el último piso (artículos 254 y 290 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014).

- Carrera 34

VIA PRINCIPAL	CODIGO	PERFIL		Antejardín	COSTADO OCCIDENTE		CALZADA (m)	COSTADO ORIENTE		Antejardín	Distancia Perfil vial (m)	PERFIL TOTAL
					ANDEN			ANDEN				
					F.C	F.A.		F.A	F.C			
Carrera 34	42	16 B	Normativo	3.00	2.00	2.50	7.00	2.50	2.00	3.00*	16.00	22.00

F.C.: Franja Circulación
F.A.: Franja Amoblamiento
* Se debe dejar un retroceso frontal del antejardín adicional de 4 m por ser una edificación mayor a 20 m y un retroceso por altura de 4 m que se debe conservar desde el primero hasta el último piso (artículos 254 y 290 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014).

- Carrera 35

VIA PRINCIPAL	CODIGO	PERFIL		Antejardín	COSTADO OCCIDENTE		CALZADA (m)	COSTADO ORIENTE		Antejardín	Distancia Perfil vial (m)	PERFIL TOTAL
					ANDEN			ANDEN				
					F.C	F.A.		F.A	F.C			
Carrera 35	43	16 c	Normativo	3.00*	3.00	1.50	7.00	1.50	3.00	3.00	16.00	22.00

F.C.: Franja Circulación
F.A.: Franja Amoblamiento
* Se debe dejar un retroceso frontal del antejardín adicional de 4 m por ser una edificación mayor a 20 m y un retroceso por altura de 4 m que se debe conservar desde el primero hasta el último piso (artículos 254 y 290 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014).

El parágrafo único del Artículo 109 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, establece que "(...) *en el evento en que los perfiles viales y antejardines la dimensión del perfil total normativo sea menor que la distancia existente, debe conservarse el ancho actual y se deben realizar los ajustes a las franjas funcionales del espacio público y/o antejardines y/o retrocesos frontales, que garanticen la continuidad y el adecuado empalme con lo existente, según lo establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial*".

ARTÍCULO DECIMO CUARTO. Bonificación por "Construcción de espacio público por costado de manzana". El proyecto residencial y comercial denominado "CLUB PROFESIONALES" propuso acogerse al mecanismo de bonificación denominado "Construcción de espacio público por costado de manzana", previsto en el numeral 4 del artículo 315 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, con el propósito de acceder a la edificabilidad adicional permitida por dicha disposición, previo cumplimiento de las condiciones y requisitos previstos en el artículo 315 del Acuerdo 011 de 2014.

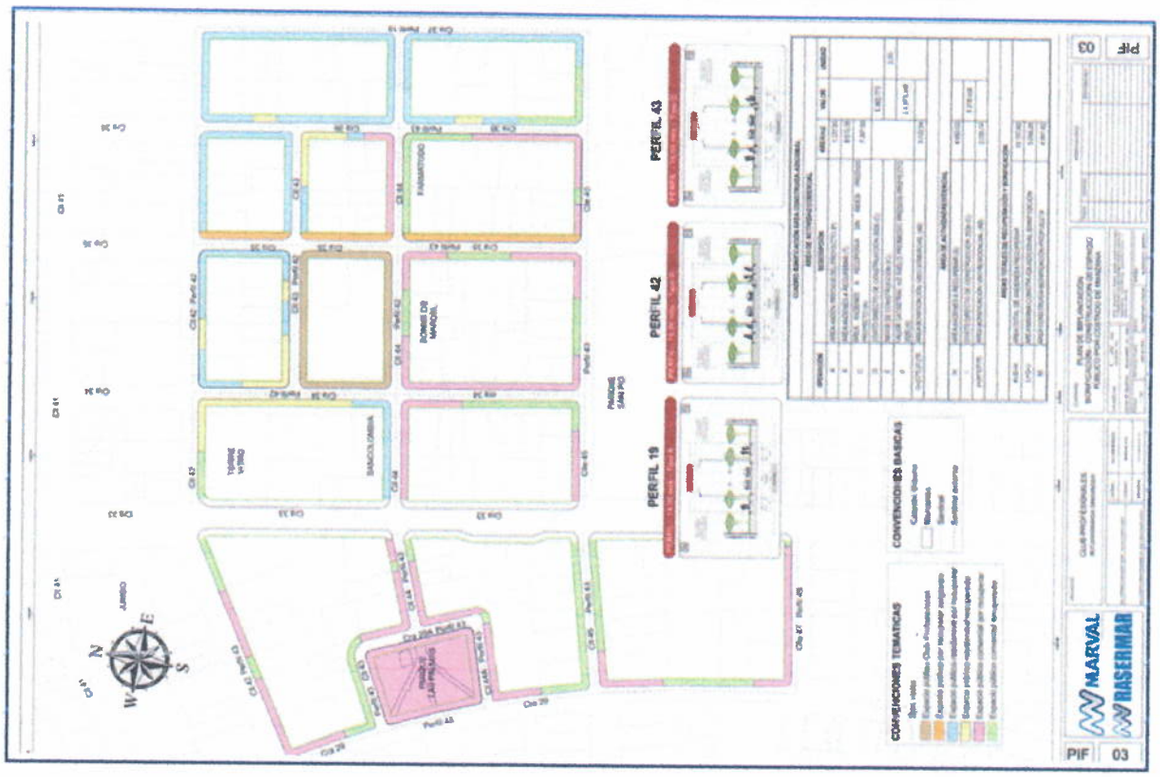
De acuerdo con los cálculos consignados en el documento técnico del Plan de Implantación, elaborados con fundamento en la fórmula establecida en el numeral 4 del artículo 315 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 y en el costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público fijado mediante la Resolución No. 003 de 2026 de la Secretaría de Planeación, **el proyecto contempla la recuperación de un área total de 13.197,40 m² de espacio público. El área propuesta a recuperar, se distribuye en 8.515,38 m² corresponden a áreas asociadas al uso comercial y 4.682,02 m² a áreas asociadas al uso residencial, localizadas en el sector comprendido entre las calles 42 y 47 y las carreras 29 y 37.**

De acuerdo con el cálculo efectuado conforme a la metodología establecida en el artículo 315 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, se determina **un área de bonificación adicional de 5.048,28 m², de la cual el proyecto plantea implementar 4.947,42 m²**, de acuerdo con los documentos técnicos y planos que hacen parte integral del presente Plan de Implantación.

Lo anterior se ilustra en el plano PIF 03 a continuación que hace parte integral del plan de

implantación que se aprueba por el presente instrumento.

Figura 03: Plano PIF 03 – Bonificación construcción de espacios público por costado de manzana



CUADRO BONIFICACIÓN ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL				
ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL				
OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA/m2	VALOR	UNIDAD
A	ÁREA ANDÉN PREDIOS DEL PROYECTO (P)	1.227,83		
B	ÁREA ANDENES A RECUPERAR (T)	6.516,38		
C	ÁREA ANDENES A RECUPERAR SIN ANDÉN PREDIOS PROYECTO (A)	7.287,55		
D	COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN 2026 (C)		$ 362.773	
E	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)			5,00
F	VALOR CATASTRAL m2 SUELO PROMEDIO PREDIOS PROYECTO 2026 (V)		$ 4.373.348	
G=((C*E)/F))*E	ÁREA BONIFICACIÓN USO COMERCIAL (AB)	3.022,54		
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL				
H	ÁREA ANDENES A RECUPERAR (A)	4.682,02		
I	COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN 2026 (C)		$ 378.438	
J=((H*I)/F)*E	ÁREA BONIFICACIÓN USO RESIDENCIAL (AB)	2.025,74		
ÁREAS TOTALES DE RECUPERACIÓN Y BONIFICACIÓN				
K=B+H	ÁREA TOTAL DE ANDENES A RECUPERAR	13.197,40		
L=G+J	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIDA ADICIONAL BONIFICACIÓN	5.048,28		
M	ÁREA CONSTRUIDA BONIFICACIÓN PROPUESTA	4.947,42		

Cuadro. Bonificación área construida adicional por recuperación de espacio público.

FUENTE: Documento Técnico Plan de Implantación pág. 77 – Cuadro de Areas Bonificación

PARÁGRAFO 1. La aplicación del mecanismo de bonificación denominado "Construcción de espacio público por costado de manzana" estará sujeta al cumplimiento integral de los requisitos, las condiciones y las obligaciones establecidos en el numeral 4 del artículo 315 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 y demás disposiciones urbanísticas aplicables.

PARÁGRAFO 2. La aprobación del presente Plan de Implantación no implica el otorgamiento de la edificabilidad adicional derivada de la aplicación de dicho mecanismo, no se entenderá otorgada ni aprobada mediante el presente acto administrativo. Esto deberá quedar expresamente establecido en la respectiva licencia de intervención del

espacio público expedida por parte de la Secretaria de Planeación y la respectiva Licencia de construcción por parte del Curador Urbano, previa verificación del cumplimiento de los requisitos y las condiciones exigibles para su aplicación.

PARÁGRAFO 3. La intervención propuesta sobre la totalidad de la manzana destinada al Parque Las Palmas deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 180 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, particularmente en lo relacionado con la formulación y aprobación del proyecto específico por parte de la Secretaría de Planeación, así como con la obtención de la licencia de intervención y ocupación del espacio público y de las demás licencias, los permisos y las autorizaciones que resulten exigibles, de acuerdo con la naturaleza y el alcance de las obras.

PARÁGRAFO 4. Los trazados viales, las secciones transversales, los accesos, los retrocesos y las demás condiciones urbanísticas definidas en los planos y documentos técnicos que forman parte integral del presente acto administrativo serán de obligatorio cumplimiento y deberán observarse en las etapas posteriores de desarrollo del proyecto. Cualquier modificación de dichas condiciones deberá contar con las aprobaciones de las autoridades competentes, cuando sean exigibles, y ajustarse a las disposiciones urbanísticas aplicables.

PARÁGRAFO 5. La intervención y adecuación de la infraestructura vial deberá ejecutarse de conformidad con las condiciones establecidas en el Estudio de Movilidad GPV No. 435-2024, aprobado mediante el Oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024, y en los ajustes aprobados mediante el Oficio No. 598-2026 del 28 de septiembre de 2026, correspondientes al Estudio de Movilidad GPV No. 713-2026, expedidos por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga. Asimismo, deberán cumplirse las especificaciones técnicas y normativas aplicables al diseño geométrico vial, la señalización, la demarcación y la seguridad vial, etc.

PARÁGRAFO 6. Las intervenciones en el espacio público deberán ejecutarse conforme a los diseños, las especificaciones técnicas y las condiciones aprobadas por las entidades competentes, previa obtención de las licencias, permisos y autorizaciones exigibles.

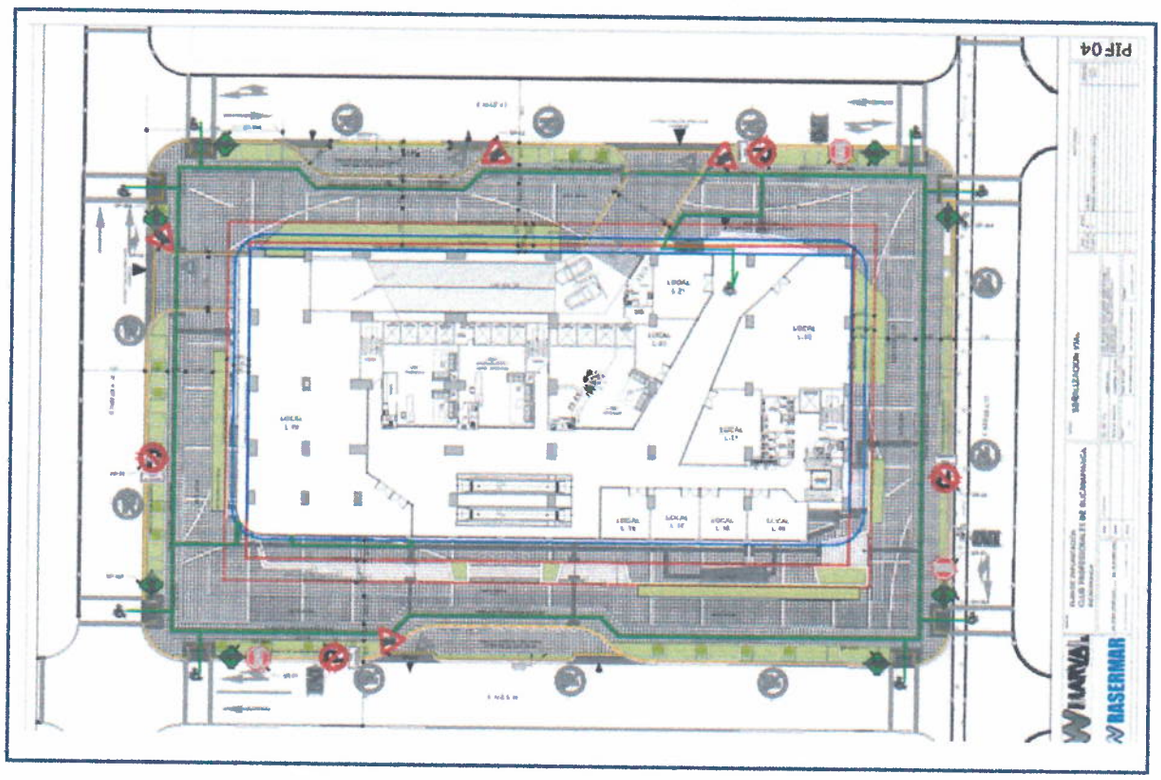
PARÁGRAFO 7. La aprobación del presente Plan de Implantación no exime al titular del proyecto del cumplimiento de las disposiciones urbanísticas, ambientales, de movilidad, accesibilidad universal, seguridad y demás normas aplicables, ni de la obtención de las licencias, los permisos y las autorizaciones requeridos para el desarrollo y la ejecución del proyecto. En caso de que dentro de la etapa de obtención de licencias, sea necesaria la modificación de los ejes viales o los tramos de manzana sobre los cuales se proyecta la recuperación de espacio público prevista como mecanismo de bonificación, deberán ajustarse los diseños y las áreas de intervención correspondientes, dentro de los documentos y planos que se requieran en el trámite de licenciamiento, de manera que se garantice la superficie total de 13.197,40 m² prevista para dicha recuperación, distribuida en 8.515,38 m² asociados al componente comercial y 4.682,02 m² asociados al componente residencial, según la distribución establecida en los documentos técnicos definitivos del presente plan de implantación.

Los ajustes deberán quedar aprobados en las respectivas licencias, y preservar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral 4 del artículo 315 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014. En ningún caso las modificaciones podrán reducir la superficie de recuperación exigida para la aplicación del mecanismo ni implicarán el reconocimiento automático de edificabilidad adicional, cuyo otorgamiento estará sujeto a lo dispuesto en el presente artículo y en la normativa aplicable.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. Acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad y manejo vehicular. Para mitigar los impactos en la movilidad generados por el tráfico atraído por el proyecto residencial y comercial "CLUB PROFESIONALES", clasificado como de escala metropolitana, y garantizar condiciones adecuadas de operación y seguridad vial, el titular deberá cumplir los compromisos y las condiciones establecidos en el Estudio de

Movilidad GPV No. 435-2024, aprobado mediante el Oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024, así como en sus ajustes aprobados mediante el Oficio No. 598-2026 del 28 de septiembre de 2026, correspondiente al Estudio de Movilidad GPV No. 713-2026, expedidos por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga. Asimismo, deberá ejecutar las medidas representadas en los planos aprobados que forman parte integral del presente acto administrativo.

Figura 04: Plano PIF 04 – Señalización vial



- Diseño geométrico y señalización vial. El diseño geométrico aprobado por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga mediante el Oficio No. 357-2024, así como los ajustes presentados por INVERSIONES RASERMAR S.A.S. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. mediante comunicación radicada bajo el No. 006726 del 28 de agosto de 2026 y aprobados mediante el Oficio No. 598-2026 del 28 de septiembre de 2026, deberán ejecutarse conforme a los planos aprobados y a las especificaciones técnicas aplicables.
- El diseño definitivo deberá cumplir el Manual de Señalización Vial vigente y las demás disposiciones aplicables en materia de seguridad vial, geometría de aproximación, pendientes longitudinales y transversales, señalización horizontal y vertical y accesibilidad universal.
- Zonas de ascenso y descenso de pasajeros. Las zonas previstas para el ascenso y descenso temporal de pasajeros sobre las calles 43 y 44 deberán diseñarse y adecuarse de manera que permitan las maniobras de aproximación, detención momentánea, ascenso o descenso y reincorporación de los vehículos al flujo vehicular en condiciones seguras y ordenadas. Su funcionamiento deberá minimizar los conflictos con la circulación vehicular y peatonal y garantizar condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad y visibilidad.
- Integración con el entorno urbano. Las medidas de mitigación deberán ejecutarse de conformidad con las disposiciones aplicables del artículo 452 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 y del Decreto Municipal No. 069 de 2015, en cuanto resulten pertinentes, y garantizar la integración funcional del proyecto con la infraestructura vial y el espacio público de su área de influencia.
- Prohibición de estacionamiento y afectación de la circulación. No se permitirá el estacionamiento de vehículos ni la ubicación de elementos u objetos que afecten la circulación vehicular o peatonal, ni interfieran con las maniobras de aproximación,

ascenso y descenso de pasajeros y reincorporación al flujo vehicular, en las áreas definidas para tal fin en los diseños aprobados. Se deberá garantizar la disponibilidad y funcionalidad permanente de estas áreas, de conformidad con las condiciones de operación y seguridad vial establecidas por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB).

Figura 01: Plano A 04 – Planta Piso 1A – Acceso Vehicular y peatonal

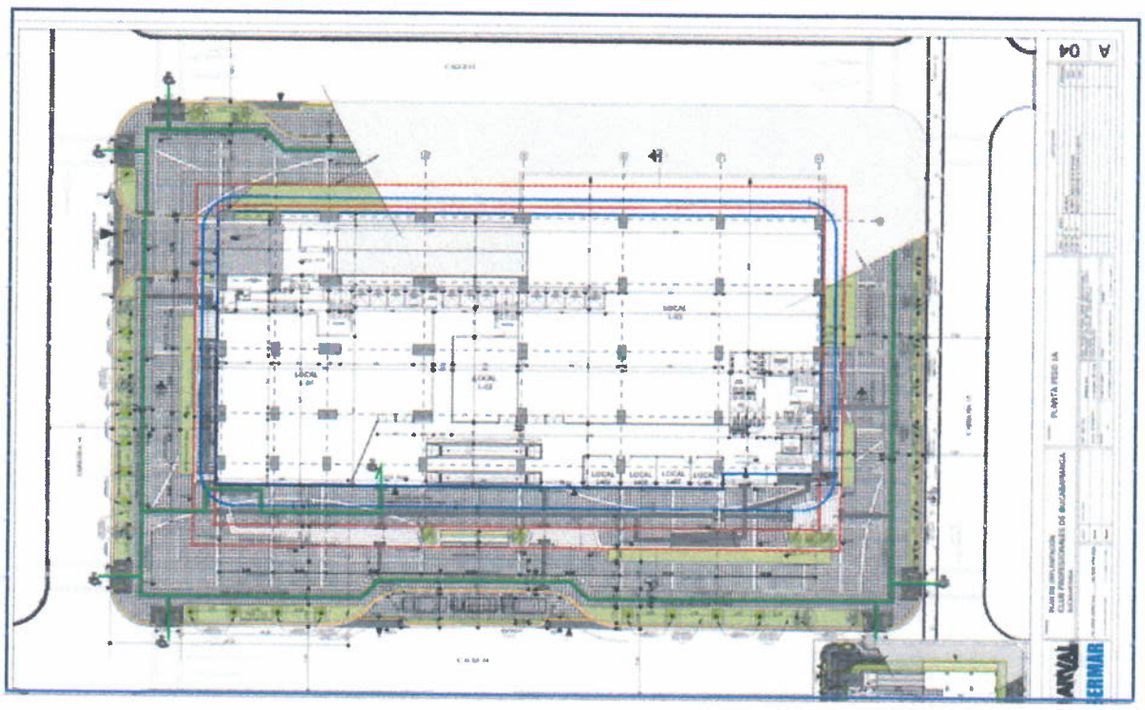
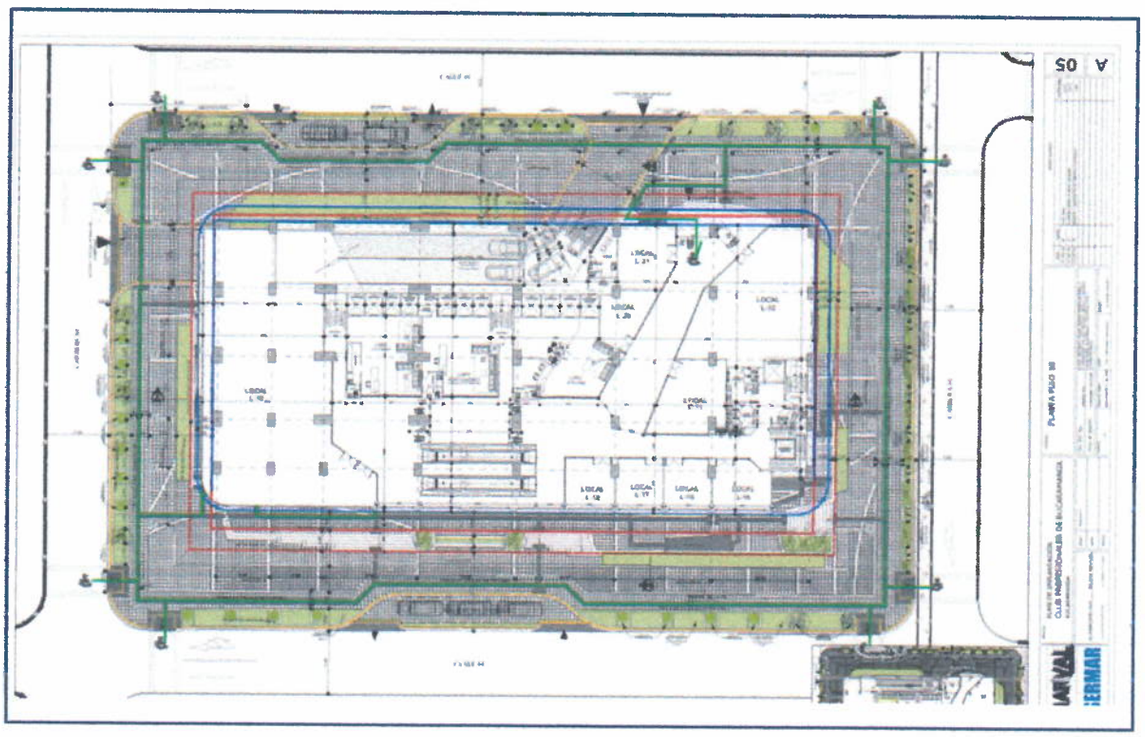


Figura 02: Plano A 05 – Planta Piso 1B – Acceso Vehicular y peatonal



PARÁGRAFO 1. Los costos y/o obras de mitigación asociados al presente Plan de Implantación serán responsabilidad exclusiva del titular del presente acto administrativo y/o del titular de la correspondiente licencia urbanística.

PARÁGRAFO 2. Para la entrada en operación de los usos y actividades previstas en la implantación, deben haberse culminado las acciones de mitigación relacionados con áreas públicas, infraestructura vial, vehicular, peatonal, estacionamientos y accesibilidad.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. Acciones de mitigación de impactos sobre espacio público.

Andenes. Los andenes deberán ajustarse a las dimensiones establecidas en los perfiles viales, ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos y su ejecución deberá cumplir con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga y lo dispuesto en el Artículo 165 del Acuerdo 011 de 2014 relacionado con normas para andenes.

PARÁGRAFO. Los trazados viales, secciones transversales, acceso y retrocesos adoptados mediante la presente Resolución son obligatorias y aprueban las condiciones urbanísticas que permiten la mitigación de los impactos generados, en cumplimiento de la norma adoptada en el presente instrumento y las determinantes en materia de ejecución, adecuación y mantenimiento de la infraestructura vial que estableció la Dirección de Tránsito de Bucaramanga en el Oficio No. 357-2024 del 19 de junio de 2024.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. Obligación de obtener licencias urbanísticas. El interesado deberá obtener las licencias urbanísticas, permisos y/o autorizaciones que sean necesarias para la construcción, adelantar las acciones y obras de mitigación de impactos en el marco del presente plan de implantación de acuerdo con la normatividad.

Para tramitar la licencia de construcción y sus modalidades, deberá presentarse ante el curador urbano copia fiel de esta resolución y de los documentos y planos que la integran.

El diseño arquitectónico definitivo y sus áreas finales deberán ser verificados en el momento de la expedición de las correspondientes licencias urbanísticas por parte del Curador Urbano.

PARÁGRAFO. Una vez se cuente con la aprobación por parte de la Curaduría y Planeación municipal para el desarrollo del proyecto a ejecutar, antes de iniciar las obras, se debe presentar ante las oficinas de la Dirección de tránsito de Bucaramanga, el respectivo Plan de Manejo de Tráfico, junto con la instalación de la señalización de Calles y carreteras afectadas por obras civiles que deberá diseñarse e instalarse de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Manual de Señalización vial 2015. Dispositivos uniformes para la regulación de tránsito en Calles, carreteras y cicloramas de Colombia (PMT), debidamente aprobados por la autoridad competente.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. Remisión a otras normas. Los aspectos no reglamentados en la presente Resolución se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo municipal No. 011 de 2014 en lo que corresponda y demás normas que lo complementen. La presente Resolución prevalece sobre los conceptos emitidos por la Secretaría de Planeación durante el trámite, en lo que le sean contrarios.

ARTICULO DECIMO NOVENO. Notificaciones. Notifíquese el contenido de la presente Resolución al propietario de los predios y/o al apoderado o autorizado, de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 "*Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*".

26 OCT 2026

ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo 0-241
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

ARTÍCULO VIGÉSIMO. Vigencia y recursos. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su notificación y tendrá una vigencia de un (1) año improrrogable, tiempo durante el cual el interesado debe radicar la solicitud de licencia urbanística respectiva ante el Curador Urbano.

Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Secretario de Planeación y en subsidio el de apelación ante el señor Alcalde Municipal, en los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Laura Milena Otero P.

LAURA MILENA OTERO PILONIETA
Secretario de Planeación

Proyecto aspectos técnicos. Paola González Reyes - Contratista C.P.S.
Revisó aspectos jurídicos. Laura Calderon Chamorro - Contratista C.P.S.
Revisó aspectos técnicos. L.A Valderrama Centeno – Profesional Especializado
Aprobó. Arquitecto Cesar Agusto Cordero Cárdenas – Subsecretario de Planeación

NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Bucaramanga, a los 28 días del mes de octubre del año 2026, se hizo presente John Nazario Arias Pedraza identificado con la CC Nº 91480851 de B/ga Representante inv-Rasermar SAS y Construcciones marval SAS con el fin de notificarle el contenido de la Resolución Nº 0-241 de 26 OCT 2026 expedida por la Secretaría de Planeación.

El notificado manifiesta que hará uso del recurso de reposición: Si_____ No X

Firma del notificado
C.C. 91480851 B/ga

Firma del funcionario Secretaría de Planeación
C.C. 91525443 B/ga