

## 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 y los 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. **68001-2-21-0076** del **6 de agosto de 2021**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que declara el reconocimiento expide:

### **ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN N° 68001-2-21-0076**

Fecha de Radicación: 17 de febrero de 2021

#### **1. INFORMACIÓN DEL PREDIO**

**PROPIETARIO(s):** Ricardo Alberto Rey Graz,  
**NÚMERO PREDIAL:** 68001-01-02-0264-0023-000  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-28547  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:** Carrera 33 # 51 - 33/35/37  
**BARRIO:** Cabecera del Llano  
**ÁREA DEL PREDIO:** 250,00 m<sup>2</sup>

#### **2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO**

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 429,50 m<sup>2</sup>      **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 429,50m<sup>2</sup>  
**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Dos (2) Pisos  
**INFORME TECNICO:** 1008-2021 14/04/2021  
**ZONA NORMATIVA:** 3      **SECTOR:** 2      **SUBSECTOR:** 2-B  
**AREA DE ACTIVIDAD:** M-1 Múltiple centralidad  
**USO PREDIAL:** Comercio y Servicio      **ESTRATO:** 5  
**TRATAMIENTO:** TRA-3 Renovación Reactivación del sector urbano especial  
**I.O.:** Existente      **I.C.:** Existente      **VIS:** No VIS      **BIC:** No BIC  
**UNIDADES PRIVADAS:** Nueve (9) Unidades de Comercio y/o Servicios  
**PARQUEADEROS:** Se aprueba teniendo en cuenta el procedimiento establecido en el artículo 471 del acuerdo 011 del 2014.

#### **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

Se concede Acto de Reconocimiento de edificación para uso de Comercio y/o Servicios, en un lote de 250,00 m<sup>2</sup>. Se reconoce edificación de Dos (2) Pisos de altura, para Nueve (9) unidades de comercio y/o servicios (ver códigos de uso compatibles en los planos arquitectónicos), distribuidos: cuatro (4) en la primera planta y cinco (5) en la segunda, con un total de área construida de 429,50 m<sup>2</sup>. Se aprueba ocupación del retroceso posterior teniendo en cuenta el artículo 313 del Acuerdo 011 de 2014, debido a que se encuentra en suelo de tratamiento urbano de reactivación en la sub modalidad de sector urbano especial (TRA-3). La edificación reconocida deberá ajustarse a la normatividad urbanística vigente, conforme a lo estipulado por la Subsecretaría de Planeación en GDT-1008 de fecha 14 de abril de 2021. ANEXOS: Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural. Se aprueba el reconocimiento de la edificación existente teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014. Trámite de Reconocimiento y modificación de una edificación de 2 pisos (uso comercial), donde su estructura es un sistema de muros de carga, suponiéndose en mampostería confinada, dado que el sistema de columnetas no fue visible fácilmente. La placa de entrepiso es prefabricada en bovedilla, de espesor e=30cm (incluyendo frisos y acabados). El sistema de cimentación son vigas sísmicas corridas a lo largos de los muros cargueros. La modificación, la cual se da en aislamiento posterior, no compromete la estructura existente y se encuentra en zona de tratamiento TRA-3. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Coordenadas: X: 1106837.1079 - Y: 1278549.1112

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-2-21-0076, expedida el 6 de agosto de 2021 que declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### **3. RESPONSABLES TECNICOS**

**ARQUITECTO:** Juan Sebastian Monsalve Suarez      **Matrícula** A30462018-1101694815  
**INGENIERO CALCULISTA:** Germán Orlando Bautista Otero      **Matrícula** 68202-43047

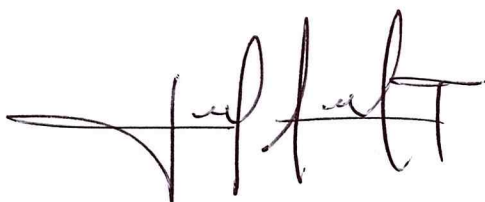
Se expide en Bucaramanga el 13 de agosto de 2021.

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

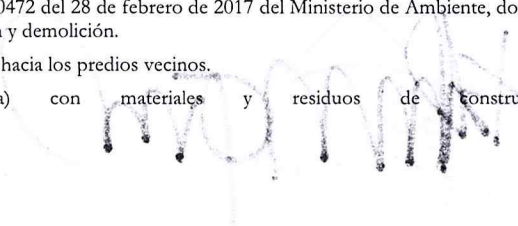



## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

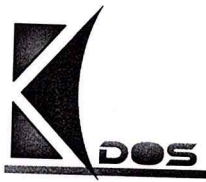
- De acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto 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.
- 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 2.2.6.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
- De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
- La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para 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.
- El titular del reconocimiento deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015:
  - Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
  - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
  - Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
  - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
  - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
  - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
  - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Cuando fuere necesario intervenir o reforzar la estructura a los niveles adecuados de sismo resistencia de acuerdo con la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismoresistente-NSR-10, el acto de reconocimiento otorgará un plazo de veinticuatro (24) meses, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.
- El titular del reconocimiento 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.
- Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
- Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
- No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



20-09-21







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

RESOLUCION N° 68001-2-21-0076 del 6 de Agosto de 2021

arquitectonicos), distribuidos: cuatro (4) en la primera planta y cinco (5) en la segunda, con un total de área construida de 429,50 m<sup>2</sup>. Se aprueba ocupación del retroceso posterior teniendo en cuenta el artículo 313 del Acuerdo 011 de 2014, debido a que se encuentra en suelo de tratamiento urbano de reactivación en la sub modalidad de sector urbano especial (TRA-3). La edificación reconocida deberá ajustarse a la normatividad urbanística vigente, conforme a lo estipulado por la Subsecretaría de Planeación en GDT-1008 de fecha 14 de abril de 2021. ANEXOS: Declaración juramentada de antigüedad de la edificación, peritaje técnico estructural. Se aprueba el reconocimiento de la edificación existente teniendo en cuenta los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Trámite de Reconocimiento y modificación de una edificación de 2 pisos (uso comercial), donde su estructura es un sistema de muros de carga, suponiéndose en mampostería confinada, dado que el sistema de columnetas no fue visible fácilmente. La placa de entrepiso es prefabricada en bovedilla, de espesor e=30cm (incluyendo frisos y acabados). El sistema de cimentación son vigas sísmicas corridas a lo largos de los muros cargueros. La modificación, la cual se da en aislamiento posterior, no compromete la estructura existente y se encuentra en zona de tratamiento TRA-3. 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: X: 1106837.1079 - Y: 1278549.1112.

**PARÁGRAFO 2°.** La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción. El titular del acto de reconocimiento debe cumplir con las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y estructurales adquiridas con el presente documento y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

**ARTÍCULO 3°.** Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y el peritaje de reconocimiento estructural han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

**ARTÍCULO 4°.** 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:

- Al Arquitecto Juan Sebastian Monsalve Suarez, con matrícula profesional A30462018-1101694815, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil Germán Orlando Bautista Otero, con matrícula profesional 68202-43047, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.

**ARTÍCULO 5°.** Notificar personalmente al solicitante, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 6°.** 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. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 7°.** 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, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

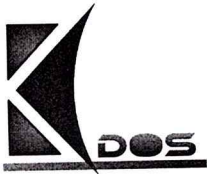
Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 6 de agosto de 2021

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







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

**RESOLUCION N° 68001-2-21-0076 del 6 de Agosto de 2021**

**Por la cual se concede un ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN:**

**68001-2-21-0076**

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 Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

**CONSIDERANDO:**

1. Que **Ricardo Alberto Rey Graz**, con cédula(s) de ciudadanía N°. **19.355.938**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Carrera 33 # 51 - 33/35/37** barrio **Cabecera del Llano** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0264-0023-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-28547** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **250,00 m<sup>2</sup>**, ha(n) solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN**, para destinación **Comercio y/o Servicio**.
2. Que la solicitud a que se refiere el numeral anterior, ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por el artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 6 del Decreto 1203 de 2017 y la resolución 0463 de 2017, dándosele el trámite previsto en las normas que regulan el reconocimiento de la existencia de edificaciones.
3. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
4. Que el 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.
5. Que se presentó un peritaje técnico siguiendo los lineamientos previstos en la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, por parte de un Ingeniero Civil, para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015.
6. 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 el equipo Técnico y Jurídico 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.
7. Que el proyecto de reconocimiento de edificación debe contemplar en su diseño las normas vigentes 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 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
8. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.
9. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos establecida en el GDT-1008 de fecha 14 de abril de 2021, se indica 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.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN** para destinación **Comercio y/o Servicio**, en el predio localizado en la **Carrera 33 # 51 - 33/35/37** barrio **Cabecera del Llano**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-02-0264-0023-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-28547** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Ricardo Alberto Rey Graz**, en su calidad de propietario(s).

**PARÁGRAFO 1°.** La edificación reconocida en la presente resolución consta de: **Se concede Acto de Reconocimiento de edificación para uso de Comercio y/o Servicios, en un lote de 250,00 m<sup>2</sup>. Se reconoce edificación de Dos (2) Pisos de altura, para Nueve (9) unidades de comercio y/o servicios (ver códigos de uso compatibles en los planos**