



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, en uso de las facultades que le confiere: la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto No. 1077 de 2015, Decreto 1783 de 2021 y demás decretos modificatorios, la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. 22-0375 del 22 de julio de 2022, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

### ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN

RADICACIÓN: N° 68001-2-21-0523

#### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Fernando Cespedes Parra,  
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-02-0018-0019-902  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-371543  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 31 # 30A - 11  
BARRIO: La Aurora  
ÁREA DEL PREDIO: 162,00 m<sup>2</sup>

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 70,00 m<sup>2</sup>      ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 70,00m<sup>2</sup>  
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 4 Pisos  
INFORME TECNICO: 1103-2022 del 9 de marzo de 2022  
ZONA NORMATIVA: 2      SECTOR: 2      SUBSECTOR: 2-A  
ÁREA DE ACTIVIDAD: R-2 Residencial con comercio y servicios localizado  
USO PREDIAL: Vivienda      ESTRATO: 4  
TRATAMIENTO: TC-1 Consolidación Urbana  
I.O.: Existente      I.C.: Existente      VIS: No VIS      BIC: No BIC  
UNIDADES PRIVADAS: 1 Unidad de Vivienda,(Apartamento 402)  
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 vivienda, en un lote con área de 162,00 m<sup>2</sup>. Se reconoce solamente una (1) unidad de vivienda ubicada en el 4 piso, denominado apartamento 402. La unidad de vivienda cuenta con un total de área construida reconocida de 70,00 m<sup>2</sup>. se basa en la licencia anterior aprobada N.º 13-105. La edificación reconocida deberá ajustarse a la normatividad urbanística vigente, conforme a lo estipulado por la Subsecretaría de Planeación en GDT: 1103-2022 de fecha 9 de marzo de 2022. 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. Se trata de una edificación de cuatro (4) pisos existentes en la cual se pretende reconocer el área construida correspondiente apartamento 402, la construcción se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga el cual según la NSR10 se clasifica como zona de amenaza sísmica alta, consta de un sistema estructural de pórticos en concreto resistentes a momento, y posee placa aligerada con espesor de 30cm. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. En la certificación se concluye que la estructura no requiere reforzamiento estructural. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. 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: 1106306,030 y Y:1280029,620.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 22-0375, expedida el 22 de julio de 2022 que declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Henry Leon Reyes Jimenez	Matrícula	68700-58786
INGENIERO CALCULISTA:	Carlos Arturo Ulloa Cuervo	Matrícula	68202-51607
RESPONSABLE OBRA:	Henry Leon Reyes Jimenez	Matrícula	68700-58786

Se expide en Bucaramanga el 25 de agosto de 2022.

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

## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. De acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
1. El titular del reconocimiento será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.





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

**RESOLUCION N° 22-0375 del 22 de julio de 2022**

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

**Radicación: 68001-2-21-0523**

**El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga**, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

**CONSIDERANDO:**

1. Que **Fernando Cespedes Parra**, con cédula(s) de ciudadanía N°. **91.214.051**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Carrera 31 # 30A - 11** barrio **La Aurora** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0018-0019-902** y folio de matrícula inmobiliaria **300-371543** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **162,00 m<sup>2</sup>**, ha(n) solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN**, para destinación **Vivienda**.
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 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, 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 en cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 2.2.6.1.2.2.1, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, y 2.2.6.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de reconocimiento, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
5. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma.
6. 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.
7. Que el proyecto fue radicado el **3 de noviembre de 2021** y el día **17 de diciembre de 2021** se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Carrera 31 # 30A - 11**.
8. Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría remitió el día **27 de diciembre de 2021** a la subsecretaria de planeación el Acto de reconocimiento radicado con el fin de obtener respuesta a la solicitud enviada a la secretaria de planeación municipal.
9. Que el titular del reconocimiento será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
10. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

11. Que 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



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

**RESOLUCION N° 22-0375 del 22 de julio de 2022**

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.

12. 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.
13. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **27 de mayo de 2022** los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día **14 de julio de 2022**, y allegan los pagos el día **7,12 y 14 de julio de 2022**.
14. 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.
15. Que el titular del reconocimiento de edificación debe tener en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
  - Se trata de una edificación de cuatro (4) pisos existentes en la cual se pretende reconocer el área construida correspondiente apartamento 402, la construcción se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga el cual según la NSR10 se clasifica como zona de amenaza sísmica alta, consta de un sistema estructural de pórticos en concreto resistentes a momento, y posee placa aligerada con espesor de 30cm. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. En la certificación se concluye que la estructura no requiere reforzamiento estructural.
  - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
  - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
  - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
  - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
  - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
16. 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.
17. Frente a lo estipulado en el **GDT: 1103-2022 de fecha 9 de marzo de 2022**, frente a la restitución de espacio público, se debe por el titular dar cumplimiento a ello conforme al Manual de Diseño para el Espacio Público, y de ser necesario en los términos del Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.12, obtener la respectiva Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, a fin de adecuar el espacio público, trámite que deberá efectuar ante el Municipio, ello teniendo en cuenta que es el ente competente de autorizar la ejecución de dichas obras.
18. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos establecida en el **GDT: 1103-2022 de fecha 9 de marzo de 2022**, indicamos que se procede a dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 011 de 2014 artículo 471, respecto al procedimiento de solicitudes de acto de reconocimiento, ello teniendo en cuenta que a través de dicho artículo se reguló las normas urbanísticas con las cuales deben cumplir los reconocimientos además de lo definido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.4.1.1 Decreto 1077 de 2015; no siendo procedente por parte de los Curadores actuar de otra forma no determinada en las normas previstas para ello.

**R E S U E L V E:**

**ARTÍCULO 1º.** Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN** para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **Carrera 31 # 30A - 11 barrio La Aurora**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-02-0018-0019-902** y folio de matrícula inmobiliaria **300-371543** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Fernando Cespedes Parra**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos y demás documentos técnicos, adecuando la edificación a las normas vigentes y/o efectuando el reforzamiento estructural de la edificación.

**PARÁGRAFO 1º.** La edificación reconocida en la presente resolución consta de: **Se concede Acto de Reconocimiento de edificación para uso de vivienda, en un lote con área de 162,00 m². Se reconoce solamente una (1) unidad de vivienda ubicada en el 4 piso, denominado apartamento 402. La unidad de vivienda cuenta con un total de área construida reconocida de 70,00 m². se basa en la licencia anterior aprobada N.º 13-105. La edificación reconocida deberá ajustarse a la normatividad urbanística vigente, conforme a lo estipulado por la Subsecretaría de Planeación en GDT: 1103-2022 de fecha 9 de marzo de 2022. 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. Se trata de una edificación**



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

**RESOLUCION N° 22-0375 del 22 de julio de 2022**

de cuatro (4) pisos existentes en la cual se pretende reconocer el área construida correspondiente apartamento 402, la construcción se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga el cual según la NSR10 se clasifica como zona de amenaza sísmica alta, consta de un sistema estructural de pórticos en concreto resistentes a momento, y posee placa aligerada con espesor de 30cm. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. En la certificación se concluye que la estructura no requiere reforzamiento estructural. Debe cumplir con manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. 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: 1106306,030 y Y:1280029,620. Las obras de adecuación a las normas vigentes o de reforzamiento estructural de la edificación, no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delimitación y las expensas correspondientes.

**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 2°.** 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 3°.** 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 Henry Leon Reyes Jiménez, con matrícula profesional 68700-58786, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil Carlos Arturo Ulloa Cuervo, con matrícula profesional 68202-51607, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Arquitecto Henry Leon Reyes Jiménez, con matrícula profesional 68700-58786, como responsable legalmente de la obra.

**ARTÍCULO 4°.** 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, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021.

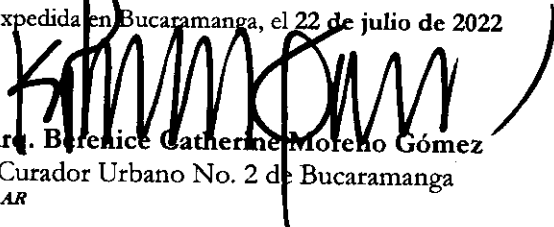
**ARTÍCULO 5°.** Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5)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

**ARTÍCULO 6°.** 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 7°.** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 22 de julio de 2022

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



Handwritten scribbles or marks at the bottom right of the page.