



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. **22-0583 del 26 de octubre de 2022**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN

RADICACIÓN: N° 68001-2-22-0303

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Leila Georgi Feghali, Cesar Georgi Feghali,
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-01-0038-0005-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-33750
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 34 # 21 - 46
BARRIO: Antonia Santos Centro
ÁREA DEL PREDIO: 404,57 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 470,92 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 470,92m²**
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Dos Pisos
INFORME TECNICO: 5104-2022 del 7 de octubre de 2022
ZONA NORMATIVA: 8 **SECTOR: 6** **SUBSECTOR: 6-A**
AREA DE ACTIVIDAD: C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor
USO PREDIAL: Comercio y Servicio **ESTRATO: 4**
TRATAMIENTO: TRA-3 Renovación Reactivación del sector urbano especial
I.O.: Existente **I.C.: Existente** **VIS: No VIS** **BIC: No BIC**
UNIDADES PRIVADAS: 1 Unidad 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 con área de 404,57 m². Se reconoce edificación de Dos (2) Pisos de altura, para una (1) unidad de comercio y/o servicios (ver códigos de uso compatibles en los planos arquitectónicos). La edificación cuenta con un total de área construida reconocida de 470,92m². 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 submodalidad de sector urbano especial (TRA-3). Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 2015, se informó y se envió copia del reconocimiento a la secretaria de Planeación Municipal el día 8 de septiembre de 2022 mediante oficio, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, sin obtener respuesta alguna a la fecha. Se recibe respuesta posterior a la expedición del acto administrativo, por parte de la secretaria de planeación el día 7 de octubre de 2022 con N.º del informe técnico: GDT:5104-2022. La edificación reconocida deberá ajustarse a la normatividad urbanística vigente., 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 DOS (2) pisos existentes localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural de pórticos resistentes a momento de concreto DES. Posee columnas de 30x30 cm, vigas de 30x30 cm, y cubierta liviana. 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: 1105595.9657 y Y: 1279326.1601.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 22-0583, expedida el 26 de octubre de 2022 que declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO: Giovanni Enrique Martínez Cardenas **Matrícula** A68022006-91513382
INGENIERO CALCULISTA: Oscar Manuel Padilla García **Matrícula** 68202-119462

Se expide en Bucaramanga el 15 de noviembre de 2022.

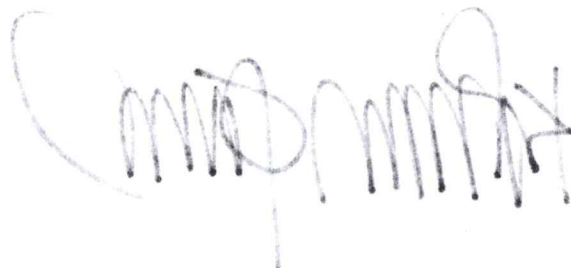
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga

AR/KT

Arq. Berenice Catherine
Moreno Gomez

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.





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

RESOLUCION N° 22-0583 del 26 de octubre de 2022

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

Radicación: 68001-2-22-0303

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 **Giovanni Enrique Martínez Cárdenas** identificado con cédula(s) de ciudadanía N°. **91.513.382** actuando en calidad de apoderado de **Leila Georgi Feghali**, con cédula(s) de extranjería N°. **242097**, **Cesar Georgi Feghali**, con cédula(s) de extranjería N.º **242096** en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Calle 34 # 21 - 46** barrio **Antonia Santos Centro** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-01-0038-0005-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-33750** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **404,57 m²**, ha(n) solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN**, para destinación **Comercio y/o Servicios**.
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 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 el proyecto fue radicado el **17 de agosto de 2022** y el día **23 de septiembre de 2022** se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Calle 34 # 21 - 46**.
6. Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, esta Curaduría remitió el día **8 de septiembre de 2022** 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, sin obtener respuesta alguna.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

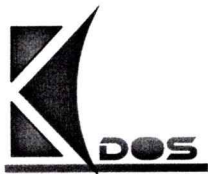
RESOLUCION N° 22-0583 del 26 de octubre de 2022

11. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **11 de octubre de 2022** los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día **25 de noviembre de 2022**, y allegan los pagos el día **20 de octubre de 2022**.
12. 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.
13. Que el titular del reconocimiento de edificación debe tener en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
 - Se trata de una edificación de DOS (2) pisos existentes localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural de pórticos resistentes a momento de concreto DES. Posee columnas de 30x30 cm, vigas de 30x30 cm, y cubierta liviana. 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.
14. 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.
15. 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.
16. En lo que respecta a la compensación de parqueaderos, 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.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** para destinación **Comercio y/o Servicios**, en el predio localizado en la **Calle 34 # 21 - 46** barrio **Antonia Santos Centro**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-01-0038-0005-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-33750** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Leila Georgi Feghali, Cesar Georgi Feghali** 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 Comercio y/o Servicios, en un lote con área de 404,57 m². Se reconoce edificación de Dos (2) Pisos de altura, para una (1) unidad de comercio y/o servicios (ver códigos de uso compatibles en los planos arquitectónicos). La edificación cuenta con un total de área construida reconocida de 470,92m². 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 submodalidad de sector urbano especial (TRA-3). Teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 2015, se informó y se envió copia del reconocimiento a la secretaria de Planeación Municipal el día 8 de septiembre de 2022 mediante oficio, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014, sin obtener respuesta alguna a la fecha. La edificación reconocida deberá ajustarse a la normatividad urbanística vigente., 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 DOS (2) pisos existentes localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural de pórticos resistentes a momento de concreto DES. Posee columnas de 30x30 cm, vigas de 30x30 cm, y cubierta liviana. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto NO**



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

RESOLUCION N° 22-0583 del 26 de octubre de 2022

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: 1105595.9657 y Y: 1279326.1601. 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 delineación 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:

- a. Al Arquitecto Giovanni Enrique Martinez Cardenas, con matrícula profesional A68022006-91513382, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Oscar Manuel Padilla Garcia, con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.

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.

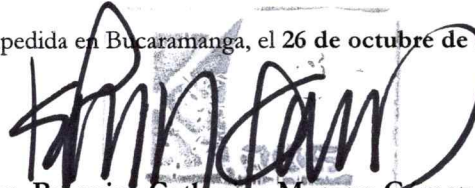
ARTÍCULO 5°. Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días 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 26 de octubre de 2022


Arq. Berenice Catherine Moreno Gomez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
AR/KT

Handwritten signature or scribble.