



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334
(23 de junio de 2023)

Por la cual se procede a resolver el recurso de Reposición y Apelación

EL CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA No. 2

En el uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y S.S., del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Municipal 088 del 17 de junio de 2022 por medio del cual se realiza una designación en provisionalidad como Curador Urbano Dos de Bucaramanga

PROYECTO: 68001-2-22-0486

CONSIDERACIONES:

Procede el Despacho a resolver el recurso de Reposición y Apelación interpuesto **MARIA CAROLINA MARTINEZ CUADROS**, contra la Resolución No. **23-0182 del 10 de abril de 2023**:

I. ANTECEDENTES

Que **NANCY PAEZ CAPACHO**, con cédula(s) de ciudadanía N°. **63.289.007**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Carrera 36 #48-84/86** barrio **CABECERA DEL LLANO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0286-0010-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-6919** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **300,00 m²**, ha(n) solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación **Comercio y Servicio**.

Presentando el titular todos los documentos que para tal efecto se exigen y una vez cumplido el procedimiento previsto en el Decreto 1077 de 2015, se procedió expedir la Resolución No. **23-0182 del 10 de abril de 2023**, por el cual se ordena conceder **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN EXISTENTE**, en conjunto con Licencia de Construcción en la modalidad de **MODIFICACIÓN** para el uso **Comercio y Servicio**.

Expedido el acto administrativo anteriormente señalado, se procede a efectuar la publicación de este, así como la notificación personal de terceros y vecinos colindantes de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

Que, dentro de la oportunidad procesal, la señora **MARIA CAROLINA MARINTEZ CUADROS**, en calidad de vecina colindante presenta recurso de **REPOSICIÓN** y en **SUBSIDIO APELACION**, contra la resolución que concede **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN EXISTENTE**, en conjunto con Licencia de Construcción en la modalidad de **MODIFICACIÓN** para el uso **Comercio y Servicio**.

Que el 15 de mayo 2023, mediante auto se avoca conocimiento de los recursos interpuestos y se ordena en los términos del Decreto 1077 de 2015 **ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.9**, correr traslado del Recurso interpuesto a los titulares de la licencia, quienes recorren el traslado dentro del término.

II. ARGUMENTOS DE LOS RECURSOS INTERPUESTOS.

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334
(23 de junio de 2023)

Cabe señalar el recurrente sustenta sus recursos, exponiendo sus argumentos, mediante hechos, en los cuales se advierte a grosso modo lo siguiente:

1. Que en el predio objeto de solicitud, funciona un establecimiento de comercio bar y discoteca denominado EUPHORIA BAR Y BABA YABA, este establecimiento afecta al sector donde se ubica el predio, por los niveles de ruido que manejan, los que superan los niveles permitidos, motivo por el cual se ha sellado dicho establecimiento, sin que se cumpla con requerimientos normativos para funcionamiento como un sistema de insonorización, medidas para disminuir el ruido y vibraciones que se generan por el aislamiento posterior.
2. Que debido a esta situación la recurrente es la más perjudicada, debido a que ejerce una actividad de Hotel, que colinda con el predio objeto de reconocimiento, aumentándose el ruido, desorden, sin que se tomen medidas por los propietarios para disminuir dichas afectaciones.
3. Señala que el peritaje estructural aportado, establece que no requiere realizarse reforzamiento estructural, desconociéndose que el uso que corresponde a Discoteca-Bar, no cuenta con ningún tipo de salida de emergencia, este uso debe cumplir con lo definido en el título k de la Norma NSR-10, subgrupo de ocupación lugares de reunión sociales y recreativos, que requieren adecuaciones, las cuales no se prevén en el peritaje.
4. Que las observaciones establecidas por la Secretaría de Planeación en el oficio GDT-202301-00004358, no se encuentran indicadas en el acto administrativo, por el cual se desconocen las adecuaciones a normas que debe realizarse por parte del titular.
5. Que en lo que respecta a cupos de parqueadero y las áreas generadoras de comercio, no se realiza ninguna precisión frente a esta obligación urbanística en el acto recurrido, debiéndose indicar el número de cupos de parqueaderos a compensar de acuerdo con las normas urbanísticas aplicables – Acuerdo 065 de 2006 artículo 23, Decreto 067 del 9 de mayo de 2007.
6. Que existe invasión del espacio público puesto que permanente se ocupa el antejardín, como se observa en el registro fotográfico que anexa como prueba.
7. Que por lo anterior, solicita se Revoque el acto administrativo objeto de recurso.

III. ARGUMENTOS DEL TRASLADO.

Por su parte, el titular del trámite sustenta el traslado, del recurso dentro del término legal indicando lo siguiente que se resume así:

1. Que la solicitud efectuada y autorizada en el acto recurrido, responde a la actuación que se debe surtir para legalizar la existencia de la edificación y ajustarse al marco normativo nacional y municipal, para el uso permitido en el respectivo POT – Acuerdo 011 de 2014.
2. Que el uso solicitado en el acto de reconocimiento en conjunto con la licencia de modificación responde a la unidad de uso código 50, y que se encuentra acorde con la actividad Múltiple que presenta el sector donde se ubica el predio objeto de trámite, así como el predio de la recurrente, quien ejerce una actividad comercial dada con la normatividad del POT de primera generación Decreto 078 de 2008, usos estos compatibles con la normatividad actual vigente, esto es, BAR, TARBERA DISCOTECA y HOTEL.
3. Que, en virtud de lo expuesto en el recurso frente a los decibeles de ruido permitidos, se compromete acorde con la visita técnica que realicen las entidades municipales,

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334
(23 de junio de 2023)

- a efectuar las actividades de insonorización que les sean requeridas, así como las condiciones necesarias que se mencionan en el puto 12 de los usos del suelo del POT vigente, en las que no se contemplan control de vibraciones, no obstante, será el ente competente que de las indicaciones a seguir y las actividades a ejecutar.
4. Que debe efectuarse el reconocimiento de la edificación y las obras a lugar, para efectuar posteriormente los trámites correspondientes a la obtención de uso de suelo, toda vez que es un requisito obtener la licencia respectiva.
 5. En lo que respecta al peritaje estructural, señala que se presentó un error involuntario, y que existe necesidad de realizar un reforzamiento estructural, situación que no se realizó faltando la buena fe, detectándose así en el trámite del recurso de este error, por lo cual se allega el documento contentivo del reforzamiento estructural con los respectivos planos y memorias, así como estudio de suelo, a fin de que se surta la revisión técnica y se proceda a ordenar el reforzamiento estructural.
 6. Frente al espacio público, establece que para dar cumplimiento a las observaciones del GDT-202301-00004358, se presentó plano dentro del trámite de modificación para realizar el ajuste del espacio público esto es, lo concerniente al manual del espacio público de Bucaramanga.
 7. Que el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 257, permite el uso de los antejardines para extender la actividad comercial, con mobiliario removible, tal como se da en el predio objeto de trámite, lo que no corresponde a una invasión del espacio público, realizando en el sustento una transcripción del articulado, y allega registro fotográfico que muestra la fachada en el que se observa el material removible como lo indica la norma.

IV. CONSIDERACIONES

Procede la Curaduría Urbana a adoptar la decisión en la presente causa:

Es pertinente señalar, que la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, durante el ejercicio de sus funciones, ha efectuado aquello que corresponde a su competencia, esto es, a dar cumplimiento a las normas urbanísticas vigentes en los proyectos aprobados, de acuerdo con la modalidad de cada una de ellas.

El Curador Urbano en desarrollo de sus actividades, tales como el estudio, el trámite y la expedición de las licencias de urbanismo, construcción, parcelación, demolición, reconocimiento, loteo o subdivisión de predios a solicitud del interesado, es autónomo, pero tiene su límite en el cumplimiento cabal de **las normas urbanísticas** expidiendo las licencias que la ley le faculta y en la forma reglada inherente a la función, en concordancia con los principios de la función administrativa y las reglas específicas de la misión que desempeñan.

De acuerdo con lo anterior, se observa que el Curador urbano de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 que compila el Decreto 1469 de 2010, es la autoridad municipal competente para la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: estudio jurídico del proyecto del cual se solicita licencia, así como un estudio técnico, el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal en caso de que se trate de un proyecto

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334
(23 de junio de 2023)

sometido a este régimen, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales se expedirá la licencia.

Lo anterior teniendo en cuenta que de acuerdo con la **ley 388 de 1.997**, el curador urbano es "un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción". Es decir, ejerce una función pública que consiste en "la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción". (art. 101).

La anterior aclaración se realiza principalmente para definir la competencia y el alcance del curador Urbano, toda vez que en varios de los apartes del recurso se infieren otras circunstancias como controles de obra, e inspecciones oculares entre otros contextos que en nada se relacionan con las funciones del Curador y particularmente con el trámite específico.

El trámite objeto de estudio y que fue aprobado en el acto recurrido, se surtió en vigencia del Acuerdo 011 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, la norma sismoresistente NSR-10, y demás normas urbanísticas vigentes, el cual corresponde Acto de reconocimiento de una edificación existente acompañada de una licencia de modificación, esta última modalidad, para dar cumplimiento y ajustarse a las normas urbanísticas vigentes, modalidad completamente válida y aplicable al trámite.

Es así, entonces, que para que se dé el reconocimiento de una edificación, debe darse cumplimiento a lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.4.1.1 inciso segundo, el cual establece lo siguiente:

"...ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación. El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

Parágrafo 1. En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

Parágrafo 2. En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente –NSR– 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 3. Las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital, departamental o nacional, se entenderán reconocidos con la

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334 (23 de junio de 2023)

expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el presente decreto.

Parágrafo 4. Los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecerán las condiciones para el reconocimiento de las edificaciones públicas con uso dotacional ubicadas en zonas de cesión pública obligatoria, que se destinen a servicios de salud, educación, bienestar social, deportivos y recreativos, abastecimiento de alimentos, seguridad ciudadana y defensa y justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital. Estas normas también se aplicarán para el reconocimiento de equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones religiosas.

Parágrafo 5. En los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, la solicitud de apoyo técnico y el trámite de las solicitudes de reconocimiento de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, se tramitarán ante la oficina de planeación o la dependencia que determine el alcalde mediante acto administrativo, según lo previsto en la sección 3 del presente capítulo...

De la misma forma, el predio no debe estar inmerso en las causales establecidas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del decreto ibidem, esto es:

“...ARTÍCULO 2.2.6.4.1.2 Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones. De conformidad con la Ley 1848 de 2017, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección de conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.

2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

Parágrafo. El reconocimiento de la existencia de edificaciones tampoco se aplicará a los predios que se encuentren en litigio, hasta que se resuelvan...

Aunado a lo expuesto, tenemos que el Reconocimiento de edificación existente, en el Municipio de Bucaramanga, debe cumplir con las siguientes condiciones normativas asociadas al uso de suelo, Acuerdo 011 de 2014 artículo 471:

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

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

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334 (23 de junio de 2023)

- a. *Hacerse parte dentro del trámite, lo cual implica que se debe notificar de todas las actuaciones que se expidan.*
 - b. *Constatar que el levantamiento arquitectónico de la construcción presentado al Curador coincida con lo construido en el sitio, para lo cual practicará visita de verificación al predio objeto de reconocimiento.*
 - c. *Verificar que la construcción a reconocer no ocupe total o parcialmente el espacio público que incluye los bienes de uso público, así como los antejardines y los componentes de los perfiles viales que se adopten en este Plan de Ordenamiento Territorial.*
 - d. *Verificar que no se hayan desarrollado construcciones en el aislamiento posterior del predio, que para estos efectos será de tres metros (3 m) en construcciones hasta de tres (3) pisos y de cinco metros (5 m) en construcciones que superen dicha altura.*
 - e. *Verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el decreto 1469 de 2010 o la normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.*
2. *En caso que la solicitud presente incumplimiento de algunos de los aspectos referenciados anteriormente, los mismos se pondrán en conocimiento del Curador Urbano que adelante la actuación para que lo tenga en cuenta al momento de decidir la solicitud de reconocimiento de la edificación.*
3. **Cuando se presente conjuntamente solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción salvo la modalidad de modificación, el acto de reconocimiento se podrá otorgar si cumple con las condiciones para el reconocimiento, y la licencia de construcción debe cumplir integralmente con las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud.** *En todo caso, en los planos y cuadros de áreas del proyecto se deberá indicar con toda precisión las áreas que corresponden al reconocimiento y a la licencia de construcción, y en caso de tramitarse modificación sobre el reconocimiento deberá incluirse como parte del acto administrativo un plano que señale con claridad el estado del inmueble reconocido y otro que identifique las modificaciones que se realizarán al mismo. (Subrayas y negrillas fuera del texto original).*
4. *En caso que la Subsecretaría de Planeación decida interponer recurso de apelación contra el acto de reconocimiento y/o la licencia de construcción, los mismos serán tramitados y resueltos por el Secretario de Planeación quien los resolverá sin que haya participación de la Subsecretaría de Planeación.*
5. *Cuando con el acto de reconocimiento se tramite licencia de construcción en las modalidades de ampliación o adecuación el área ampliada y/o adecuada debe cumplir con todas las normas urbanísticas vigentes. En todo caso no es procedente el trámite de reconocimiento y de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Para esta última modalidad de licencia (obra nueva) se debe aplicar la totalidad de las normas urbanísticas vigentes..."*

Acorde con todo lo señalado, es imperativo, para que proceda el reconocimiento de una edificación, darse las condiciones estipuladas anteriormente, especialmente *que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) **que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017.***

Acorde con lo indicado, se tiene que las condiciones normativas anteriormente expuestas se cumplen en el predio objeto de solicitud, lo que fue verificado por parte nuestra, acorde con lo definido en el POT – Acuerdo 011 de 2014.

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334
(23 de junio de 2023)

De la misma forma, se verificó el cumplimiento de la restitución del espacio público concerniente a la observación realizada por la Secretaría de Planeación en GDT-2023001-00004358, respecto al cumplimiento del Manual de Diseño para el Espacio Público de Bucaramanga, la ocupación del antejardín en los términos del artículo 257 Uso de antejardines en áreas de actividad comercial y de servicios y múltiples, como es el predio objeto reconocimiento de la resolución recurrida.

Cabe anotar sobre este aspecto, que el GDT.2023001-00004538, establece que no hay ocupación indebida el espacio público, en la observación 7, establece que cumple con el perfil vial establecido en el Acuerdo 011 de 2014, así mismo en el numeral 4 establece que no se observa construcción ni ocupación del espacio público.

Frente a las observaciones del GDT.2023001-00004538, que señala la recurrente no se indicaron, se procede a verificar el acto recurrido, y se observa que en los numerales 17 y 18 que se estipularon las consideraciones respectivas.

Acorde con lo anterior, tenemos en lo concerniente a la insonorización de establecimientos comerciales, responde a un procedimiento que debe efectuar el titular de la licencia para el ejercicio de la actividad comercial, lo que no es competencia del trámite de licenciamiento urbanístico, sino de las autoridades encargadas de efectuar control ambiental sobre estos aspectos, y quienes definen los parámetros que deberán cumplir para efectuar dicha adecuación para el funcionamiento de actividades comerciales, debiendo en caso de que dichas obras de insonorización requieran intervenir la estructura de la edificación o variar el diseño aprobado en la respectiva licencia y/o acto de reconocimiento, el titular proceder a solicitar la respectiva licencia ante cualquiera de los Curadores Urbanos.

No obstante, es pertinente señalar que los planos arquitectónicos revisados y objeto de viabilidad por parte del grupo interdisciplinario, se tiene la observación de la insonorización para el funcionamiento de la actividad comercial, trámite que debe surtir el titular del trámite.

En lo que respecta al cupo de parqueaderos, no son componentes normativos que se deban exigir en reconocimientos, tal como lo establece el mencionado artículo 471 del actual POT; pues conforme al número 5 del mencionado artículo, debe cumplir con todas las normas urbanísticas vigentes en el caso que se trata de un reconocimiento con una modalidad de licencia de modificación-ampliación, caso que aquí no ocurre; de la misma forma indica el numeral 3 de la norma en comento, que cuando se presente conjuntamente solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción salvo la modalidad de modificación, el acto de reconocimiento se podrá otorgar si cumple con las condiciones para el reconocimiento, y la licencia de construcción debe cumplir integralmente con las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud.

Conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 011 de 2014, tenemos que el CAPÍTULO 3°. PARQUEOS ASOCIADOS A LOS USOS en los artículos 357 hasta el 364 establece una regulación normativa sobre los cupos de parqueadero que deben proveerse para los diferentes desarrollos de los usos propuestas en las respectivas fichas normativas para las actuaciones urbanísticas y especialmente de licencias de construcción y sus diferentes modalidades.

No obstante, indicamos que, en este capítulo, se establece la forma en que se podrá dar cumplimiento a las obligaciones de las cuotas de parqueaderos lo que se regula en el artículo 365 así:

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334
(23 de junio de 2023)

“...Artículo 363°. Alternativas para el pago de las cuotas de parqueaderos. El cumplimiento de las cuotas de parqueaderos se podrá desarrollar utilizando las siguientes alternativas:

- 1. Mediante la provisión en el predio o predios objeto de la licencia.*
- 2. Mediante el pago compensatorio al Fondo de parqueaderos.*
- 3. A través del sistema de gestión asociada.*

Parágrafo. La administración municipal reglamentará las anteriores alternativas...”

Sin embargo, en cuanto a los actos de Reconocimiento, es importante recalcar que los mismos, tienen regulación especial no solo por el Decreto 1077 de 2015, la ley 1848 de 2018, Acuerdo 065 de 2006, Decreto 067 de 2006, sino por el actual POT Acuerdo 011 de 2014 en el artículo 471, normas de las cuales taxativamente se tiene lo siguiente:

El artículo 32 del Acuerdo 065 de 2006, en su numeral 2 establece que la Curaduría Urbana exigirá los cupos de parqueaderos necesarios para cada establecimiento, de acuerdo con los cuadros de la cuota mínima de parqueos asociados al uso del suelo, establecidas en Plan de Ordenamiento Territorial, la respectiva Ficha Normativa y/o Plan Zonal de Estacionamientos y Parqueaderos, y /o plan parcial, o instrumentos complementarios establecidos por el POT, así como lo establecido en el mencionado Acuerdo, y lo cual se define el POT, que hoy rige en el Acuerdo 011 de 2014, y al cual se ha dado aplicación por parte nuestra.

Pues bien, es así y que en lo que corresponde a los curadores urbanos, procedemos a indicar lo siguiente:

Por parte nuestra, se han realizado las actuaciones que conforme al Decreto 1077 de 2015 en materia de licencias y actos de reconocimiento corresponde, dando así, fiel cumplimiento a lo estipulado en la ley y sus decretos reglamentarios, indicándose anticipadamente que los Actos de Reconocimiento y licencias que se han tramitado por la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, han dado cumplimiento a dichas disposiciones.

Ahora, atendiendo las diferencias de conceptos por las normas urbanísticas vigente frente a los reconocimientos de edificaciones existente, se elevó consulta al MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, para que fueran resueltos varios interrogantes que han surgido frente al trámite de los actos de reconocimiento, respuesta que fue allegada por dicho ente el 1 de marzo de 2019 con consecutivo 2019EE0011576, y del cual anexamos copia.

En los argumentos expuestos por el Ministerio, se establece que los Municipios o Distritos, pueden regular en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen, las normas que deban cumplir los predios objeto de reconocimientos, además de las condiciones señaladas en el Decreto 1077 de 2015, esto es el uso de suelo y la conclusión de que las obras se hallan ejecutado 5 años antes de la solicitud.

Señala igualmente, que las normas municipales o distritales pueden exigir compensaciones por concepto de espacio público y estacionamiento de parqueaderos, debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, correspondiendo a los municipios o distritos, establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deben asumir los titulares de actos de reconocimiento.

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334
(23 de junio de 2023)

Por consiguiente, por parte nuestra se ha previsto lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial frente al tema de parqueaderos y compensaciones de estacionamientos, en lo que corresponde al reconocimiento de edificaciones existentes, así como en la expedición de licencias, norma en la cual, se encuentran reguladas las estipulaciones contenidas en el Acuerdo 065 de 2006, y Decreto 067 de 2007, así como igualmente prevemos lo estipulado en el Decreto 0198 de 2015, normas estas de carácter municipal.

Así entonces, en lo que corresponde al pago compensatorio de parqueaderos, indicamos, que el Municipio ha señalado, que este sistema de proveer cupos de parqueaderos asociados al uso de suelo, debe efectuarse de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, esto es se debe verificar la provisión de cupos de parqueadero asociados a los usos y lo reglamentado en el Acuerdo 065 de 2006, Decreto 067 de 2007 y Decreto 0198 de 2015, informando las normas aplicables del caso, para lo cual establecen lo siguiente en oficio SP 587 de 2018: *“...Lo anterior con el fin de dar cumplimiento a la Normativa del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo Municipal 011 de 2014, en cuanto al pago compensatorio de parqueaderos para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda para el estudio, trámite, y expedición de las Licencias de Construcción en cualquier de sus modalidades o Actos de Reconocimiento...”*

Por consiguiente, la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, 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.

Así las cosas, observamos que el subsistema de estacionamientos y parqueaderos definido en el Plan de Ordenamiento Territorial establece en el artículo 26, que se desarrolla en el componente urbano, aplicando las regulaciones contenidas en el Acuerdo 065 de 2006, Decreto 067 de 2007 y Decreto 0198 de 2015 o las normas que los modifiquen, adicione o sustituyan.

Es así, que en el Capítulo 3 artículo 358 del Acuerdo 011 de 2014, en el cual se regula lo concerniente a los parqueos asociados al uso, que define la cuota mínima, el parágrafo 4, indica que el pago compensatorio de parqueaderos o mediante gestión asociada, se cumple en las solicitudes de licencia de adecuación.

De la misma forma, tenemos que en el artículo 364 de la norma ibidem, se indica, que la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda, se aplica en las licencias de construcción o en su defecto en las señaladas por las normas vigentes; la norma no establece dicha compensación para actuaciones de reconocimiento de edificación existente.

Sumado a lo expuesto, es importante señalar que el artículo 471 del POT, en el numeral tercero, establece que cuando se presenten conjuntamente solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción salvo la modalidad de modificación, el acto de reconocimiento, se podrá otorgar si cumple con las condiciones para el reconocimiento y la licencia de construcción debe cumplir integralmente con las

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334
(23 de junio de 2023)

normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud, lo cual, por prevalencia, es lo aplicado por la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga.

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

En lo que respecta a la interpretación dada al Decreto 0198 de 2015, corresponde al pago transitorio de cupos de parqueadero, el que aplica a los predios que cumplan con el área de actividad y el régimen de usos del suelo establecido en el Acuerdo 011 de 2014 POT de Bucaramanga, el cual solo procede para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda en edificaciones que no cumplan con las cuotas de parqueo definidas en las respectivas licencias de construcción, en su defecto en las señaladas por las normas vigentes, más no para iniciar tramites de licencias, es decir, se debe exigir para el ejercicio de la actividad comercial.

Al respecto señala la norma:

“...Artículo primero. Los propietarios, poseedores, arrendatarios, o tenedores de inmuebles a cualquier título que desarrollen usos distintos a la vivienda en edificaciones que no cumplan con las cuotas de parqueo, definidas en las respectivas licencias de construcción o en su defecto en las señaladas por las normas vigentes, deberán compensar dicho incumplimiento como condición para poder desarrollar el uso del suelo...”

Y es que la compensación transitoria, procede para aquellos propietarios, que, requiere un número de parqueaderos, para el ejercicio de la actividad comercial, quienes deben compensar dichos parqueaderos para el ejercicio de la actividad, para lo cual se hace mediante compensación transitoria, trámite que se surte con el Municipio **y que tiene que ver con el desarrollo de uso de suelo, esto es, el ejercicio de la actividad comercial, dotacional y/ industrial según el caso.**

Al respecto establece el Acuerdo 011 de 2014 artículo 364:

“... Artículo 364º. Compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda. Los propietarios, poseedores, arrendatarios o tenedores de inmuebles a cualquier título que desarrollen usos distintos a la vivienda

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334
(23 de junio de 2023)

en edificaciones que no cumplan con las cuotas de parqueo definidas en las respectivas licencias de construcción o en su defecto en las señaladas por las normas vigentes, **deberán compensar dicho incumplimiento como condición para poder desarrollar el uso del suelo.** (Negrillas y subrayas fuera del texto)

La compensación se sujetará a las siguientes reglas:

1. Los cupos de parqueo a compensar se definirán según el área de actividad donde se localice el establecimiento, la estratificación socioeconómica de la zona y los metros cuadrados construidos (m²) que corresponden al área generadora. El valor por cupo de parqueo a compensar es el que establezca anualmente la Secretaría de Planeación mediante Resolución. Este valor se multiplicará por el número de cuotas de parqueo que deben ser proveídos según las normas vigentes, para determinar la compensación transitoria anual.
2. Se liquidará y pagará anualmente a más tardar el 30 de julio de cada año. No obstante si durante el respectivo año se cumple con la provisión de los cupos de parqueo exigidos por la norma vigente, utilizando las alternativas establecidas en el artículo anterior, en el año inmediatamente siguiente cesará la obligación de la compensación transitoria.
3. El valor de la compensación transitoria se cobrará a partir del 1 de enero del año 2015 y así sucesivamente, éstos valores se actualizarán cada año, aplicando el índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior más dos puntos.
4. Con fundamento en lo anterior las personas obligadas a cumplir con la compensación transitoria anual, adelantarán el diligenciamiento del formulario correspondiente y el pago se realizará al Fondo Compensatorio de Parqueaderos. El pago compensatorio se podrá cancelar hasta en un máximo de tres (3) cuotas pagaderas en el mismo año. Cuando el pago se haga en una sola cuota dentro de los tres primeros meses de cada año, se podrá otorgar un descuento cuyo monto será establecido como porcentaje del valor total, mediante decreto municipal.
5. La copia del respectivo formulario será requisito para la expedición de la viabilidad del uso del suelo de todos los usos distintos a vivienda, así como para desarrollar el uso del suelo.

Parágrafo. La administración municipal reglamentará todo lo relacionado con este artículo mediante Decreto del Alcalde Municipal expedido dentro de los tres (3) meses siguientes a la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial..."

Pues bien, en materia de aprobación de reconocimientos con licencia distinta a la modalidad de modificación, la compensación de cupos de parqueadero para el ejercicio de la actividad no se define de nuestra parte, solo se debe indicar, conforme al área construida aprobada, cuantos cupos de parqueadero deberá prever el titular del predio para el ejercicio de las actividades comerciales que desarrollen y con ello, el Municipio efectuó la compensación transitoria, es por ello, que se observa que en el acto recurrido, ello no se precisó, lo que inclusive puede realizarse mediante aclaración del acto; **por lo que frente a este aspecto le asiste razón parcialmente a la recurrente, pero en el sentido de que no se indicó cual sería el número de cupos de parqueadero que deben preverse para el ejercicio de la actividad comercial.**

Ahora, en lo que respecta al Reforzamiento estructural, se tiene que el peritaje no contemplo un reforzamiento, no siendo previsible por el Curador realizar verificación distinta a lo viabilizado, puesto que quien define el reforzamiento de una edificación es el peritaje estructural que realiza el respectivo profesional responsable del mismo, esto, en los términos del Decreto 1077 de 2015.

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 23-0334
(23 de junio de 2023)

Pues bien, debido a lo manifestado por el titular del trámite en el traslado del recurso, sobre la existencia de una imprecisión en el peritaje que se realizó de forma involuntaria, y que la estructura de la edificación a reconocer debe reforzarse, se procederá sobre este aspecto a **REPONER** el acto recurrido, y en su defecto, se ordenará que se proceda a tramitar la solicitud con el reforzamiento estructural, lo que se debe surtir en trámite distinto, toda vez que la inclusión o modificación del proyecto estudiado, debía efectuarse antes de la expedición del acta de observaciones, en los términos del parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015.

Así mismo, se tiene que conforme al parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del decreto ibidem, una vez efectuada la viabilidad el proyecto, el curador urbano, no podrá exigir documentos adicionales a los señalados en el citado artículo ni pronunciarse nuevamente sobre el cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción.

Por lo anterior, no es posible proceder a efectuarse en esta misma actuación una revisión del peritaje para verificar el reforzamiento estructural, por lo que se repondrá el acto administrativo recurrido y en su defecto se estipulará que se deja sin efecto el mismo, y se deberá proceder por el titular de la solicitud a radicar una nueva solicitud de reconocimiento de edificación existente en conjunto con licencia de construcción en la modalidad de modificación y reforzamiento estructural a fin de que se surta lo establecido en las normas precedentes.

En mérito de lo expuesto,

I. RESUELVE

PRIMERO: REPONER la Resolución No. **23-0182 del 10 de abril de 2023**, por el cual se ordena conceder **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** y una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACIÓN**, para destinación **Comercio y Servicio**, a la edificación existente en la **Carrera 36 #48-84/86** barrio **CABECERA DEL LLANO** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0286-0010-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-6919** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **300,00 m²**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto, estableciéndose así, que el titular del trámite deberá proceder a realizar una nueva solicitud de reconocimiento de edificación existente en conjunto con licencia de construcción en la modalidad de modificación y reforzamiento estructural a fin de que se surta lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

SEGUNDO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de esta Resolución al recurrente y al peticionario de la licencia. Si no fuere posible la notificación personal, la misma se surtirá por **AVISO** en la forma contemplada en el Art. 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

TERCERO. En lo correspondiente al recurso de apelación, sobre este no se dará trámite por haber prosperado el recurso de reposición.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(607)6352808-6352809