



**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. **68001-2-19-0581** del **24 de febrero de 2020**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que declara el reconocimiento expide:

**ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN N° 68001-2-19-0581**

Fecha de radicación :26/09/19

**1. INFORMACIÓN DEL PREDIO**

**PROPIETARIO(s):** JESUS HUGO LEÓN CANO, JUAN DE JESUS LEÓN RUIZ, ALVARO LEÓN CANO, JAIRO ENRIQUE LEÓN CANO, LIGIA LEÓN CANO, NORBERTO LEÓN CANO y ORLANDO LEÓN CANO  
**NÚMERO PREDIAL:** 68001-01-02-0118-0010-000  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-1651  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:** Carrera 27 # 52-84/86 Carrera 24 # 52-65  
**BARRIO:** Bolarquí  
**ÁREA DEL PREDIO:** 310,08 m<sup>2</sup>

**2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO**

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 409,47 m<sup>2</sup>      **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 409,47 m<sup>2</sup>  
**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** 2 pisos.  
**INFORME TÉCNICO:** GDT 5882 de 29 de septiembre de 2019 emitido por secretaria de planeación.  
**ZONA NORMATIVA:** 2      **SECTOR:** 1      **SUBSECTOR:** 1F  
**AREA DE ACTIVIDAD:** C-2 Comercial y de servicios.  
**USO PREDIAL:** Comercio y/o servicios.      **ESTRATO:** 3  
**TRATAMIENTO:** TRA-2 Renovación Reactivación 2  
**I.O.:** No aplica      **I.C.:** No aplica      **VIS:** No VIS      **BIC:** No BIC  
**UNIDADES PRIVADAS:** 1 unidad de comercio y/o servicios; unidad de uso No.6 comercio de vehículos.  
**PARQUEADEROS:** No aplica

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

Acto de reconocimiento de la existencia de una edificación para uso de comercio y/o servicios, en dos pisos de altura donde se genera un local comercial unidad de uso No.6 comercio de todo tipo de vehículos automotores con servicio técnico dentro del mismo establecimiento, no presenta retroceso posterior al ser un predio que va de carrera a carrera. Se aprueba teniendo en cuenta GDT 5882 del 29 de noviembre de 2019 emitido por la secretaria de planeación de Bucaramanga, y de igual manera los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2018, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014. Con un área total construida de 409,47 m<sup>2</sup>. Nota: El trámite objeto de esta licencia, se encontraba suspendido de conformidad con lo estipulado en la Resolución No. 20-0050 del 25 de marzo de 2020 expedida por la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, en cumplimiento del Decreto 457 de 2020 y la Circular No. 325 del 24 de marzo de 2020 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, medida que rigió desde el 25 de marzo hasta el 15 de abril de 2020, de conformidad con la Resolución No. 20-0051 del 15 de abril de 2020 igualmente proferida por la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, por medio de la cual se Reanudan los tramites suspendidos, en observancia a lo estipulado en el Decreto 491 de 2020 y la Circular 337 del 13 de abril de 2020 emitida la Superintendencia de Notariado y Registro.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-2-19-0581, expedida el 24 de febrero de 2020 que declara un ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

**3. RESPONSABLES TÉCNICOS**

**ARQUITECTO:** Henry León Reyes Jimenez      **Matrícula** 68700-58786  
**INGENIERO CALCULISTA:** Miguel Leonardo Gómez Velandia      **Matrícula** 05202-34354

**4. FECHA DE EXPEDICIÓN:** Se expide en Bucaramanga el 30 de abril de 2020.

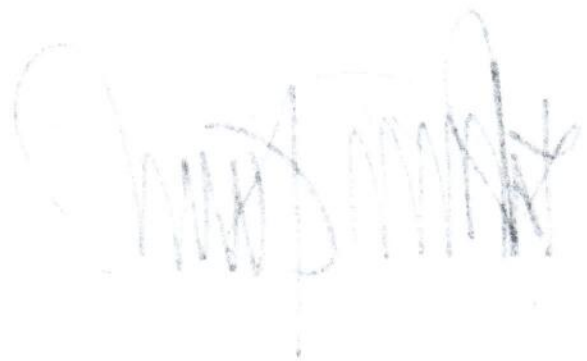
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga  
FG

CODIGO DE VERIFICACION



## 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
6. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.





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

**RESOLUCION N° 68001-2-19-0581 del 24 de febrero de 2020**

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

**68001-2-19-0581**

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 **JESUS HUGO LEÓN CANO**; con cédula de ciudadanía N°. **91.200.608**, **JUAN DE JESUS LEÓN RUIZ**; con cédula de ciudadanía N°. **2.097.453**; **ALVARO LEÓN CANO**; con cédula de ciudadanía N°. **91.228.604**; **JAIRO ENRIQUE LEÓN CANO**; con cédula de ciudadanía N°. **91.208.493**; **LIGIA LEÓN CANO**; con cédula de ciudadanía N°. **63.284.068**; **NORBERTO LEÓN CANO** con cédula de ciudadanía N°. **91.241.238** y **ORLANDO LEÓN CANO** con cédula de ciudadanía N°. **91.219.670**, en su calidad de propietarios del predio localizado en la **Carrera 27 # 52-84/86 Carrera 24 # 52-65** barrio **Bolarquí** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0118-0010-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-1651** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **310,08 m<sup>2</sup>**, han solicitado un **ACTO DE RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN**, para destinación de **Comercio y 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 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 en cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 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 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, intervención de terceros, 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 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.

*Alexa*  
*Arq. Ferney*  
*6/10/20*  
*28/02/2020*



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

**RESOLUCION N° 68001-2-19-0581 del 24 de febrero de 2020**

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.
11. 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.
12. 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.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** Declarar un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** para destinación Comercio y Servicio, en el predio localizado en la Carrera 27 # 52-84/86 Carrera 24 # 52-65 barrio Bolarquí, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral 68001-01-02-0118-0010-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-1651 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de JESUS HUGO LEON CANO; JUAN DE JESUS LEON RUIZ; ALVARO LEON CANO; JAIRO ENRIQUE LEON CANO; LIGIA LEON CANO; NORBERTO LEON CANO y ORLANDO LEON CANO en su calidad de propietarios, 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 1°.** La edificación reconocida en la presente resolución consta de: Acto de reconocimiento de la existencia de una edificación para uso de comercio y/o servicios, en dos pisos de altura donde se genera un local comercial unidad de uso No.6 comercio de todo tipo de vehículos automotores con servicio técnico dentro del mismo establecimiento, no presenta retroceso posterior al ser un predio que va de carrera a carrera. Se aprueba teniendo en cuenta GDT 5882 del 29 de noviembre de 2019 emitido por la secretaria de planeación de Bucaramanga y de igual manera los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2018, lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el artículo 471 del Acuerdo 011 de 2014. Con un área total construida de 409,47 m<sup>2</sup>.

**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°.** El titular del reconocimiento deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015:

- a. 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.
- b. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- c. 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.
- d. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- e. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.



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

**RESOLUCION N° 68001-2-19-0581 del 24 de febrero de 2020**

**ARTÍCULO 5°.** 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 Henry León Reyes Jimenez, con matrícula profesional 68700-58786, como responsable legalmente del levantamiento arquitectónico y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Miguel Leonardo Gómez Velandía, con matrícula profesional 05202-34354, como responsable legalmente del peritaje estructural y de información contenidas en ellos.

**ARTÍCULO 6°.** Cuando fuere necesario intervenir o reforzar la estructura a los niveles adecuados de sismo resistente 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.

**ARTÍCULO 7°.** 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.

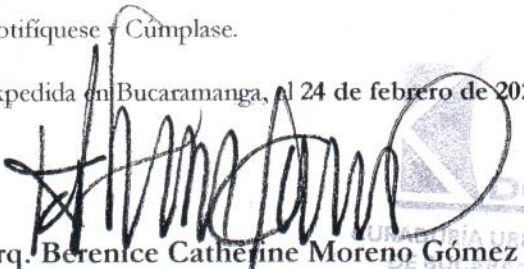
**ARTÍCULO 8°.** Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 9°.** 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, al 24 de febrero de 2020

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

