



**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. **68001-2-19-0715** del **27 de mayo de 2020**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que declara el reconocimiento expide:

**ACTO DE RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN**  
**Nº 68001-2-19-0715**

Fecha de radicación: 28/11/2019

**1. INFORMACIÓN DEL PREDIO**

**PROPIETARIO(s):** Yolanda Quijano Valderrama,  
**NÚMERO PREDIAL:** 68001-01-02-0275-0008-000  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-45715  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:** Carrera 35 # 54-98  
**BARRIO:** Cabecera Del Llano  
**ÁREA DEL PREDIO:** 275,00 m<sup>2</sup>

**2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO**

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 354,36 m<sup>2</sup>      **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 354,36  
**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** 2 pisos de altura.  
**ZONA NORMATIVA:** 3      **SECTOR:** 2      **SUBSECTOR:** 2A  
**AREA DE ACTIVIDAD:** C-1 Comercial y de servicios empresariales  
**USO PREDIAL:** Comercio y Servicio      **ESTRATO:** 6  
**TRATAMIENTO:** TRA-3 Renovación Reactivación del sector urbano especial  
**I.O.:** No aplica.      **I.C.:** No aplica.      **VIS:** No VIS      **BIC:** No BIC  
**UNIDADES PRIVADAS:** 1 unidad de comercio y/o servicios.  
**PARQUEADEROS:** No aplica.

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

Se aprueba 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, teniendo en cuenta la memoria fotográfica aportada a la radicación donde se verifica que lo presentado en planos coincide con lo construido en sitio y cumple con las condiciones normativas mínimas para la aprobación de la solicitud. La edificación existente se ubica en un lote medianero de forma regular con frente a vía pública y nomenclatura de acceso Carrera 35 # 54-98 del barrio Cabecera Del Llano, con un área total construida de 354,36 m<sup>2</sup>.

**CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES :**

Se trata de una edificación de DOS (2) pisos, consta de un Sistema estructural pórticos de concreto reforzado resistente a momento, La placa de entrepiso es aligerada de espesor 35 cm. Los Materiales utilizados para la construcción según ensayos realizados por el diseñador son: Concretos 21MPa y acero refuerzo Fy:420MPa El proyecto es viable estructuralmente, cumple con el reglamento colombiano de construcción sismorresistente NSR10.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-2-19-0715, expedida el 27 de mayo de 2020 que declara un RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

**3. RESPONSABLES TÉCNICOS**

**ARQUITECTO:** Pedro Alexis Ardila Ardila      **Matrícula** A68892009-91525394  
**INGENIERO CALCULISTA:** Oscar Manuel Padilla García      **Matrícula** 68202-119462

**4. EXPEDICIÓN DEL RECONOCIMIENTO:**

Se expide en Bucaramanga el 27 de junio de 2020.

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

## 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. 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.
4. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
5. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
6. La fecha de los sellos corresponde a la cual la Resolución ha quedado debidamente ejecutoriada.



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

**RESOLUCION N° 68001-2-19-0715 del 27 de mayo de 2020**

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

**68001-2-19-0715**

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 Yolanda Quijano Valderrama, con cédula de ciudadanía N° 63.294.822, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la Carrera 35 # 54-98 barrio Cabecera Del Llano del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral 68001-01-02-0275-0008-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-45715 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 275,00 m<sup>2</sup>, ha(n) solicitado un ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN, para destinación 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 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 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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° 68001-2-19-0715 del 27 de mayo de 2020**

9. 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.
10. Que el proyecto objeto de la solicitud fue igualmente revisado y aprobado de acuerdo con el artículo 471, inciso 5, del Acuerdo 061 de 2014 “Reconocimiento de la existencia de edificaciones” - “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 vigente (...)”.
11. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará 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.
12. Que por incumplimiento al **Artículo 2.2.6.1.2.2.5 Información de otras autoridades**, del decreto el Decreto 1077 de 2015, “Las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite. No obstante, los curadores urbanos o las autoridades competentes para la expedición de licencias podrán solicitar a otras autoridades el aporte de información que requieran para precisar los requisitos definidos por la reglamentación nacional, la cual deberá ser remitida en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del siguiente día de la radicación del requerimiento, lapso durante el cual se suspenderá el término que tiene la autoridad competente para decidir”, por parte de la Secretaria de Planeación Municipal de Bucaramanga, se produce a la expedición del acto administrativo, basado en el registro fotográfico solicitado como anexo a la solicitud del trámite.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.** Declarar un **RECONOCIMIENTO EDIFICACIÓN** para destinación **Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **Carrera 35 # 54-98** barrio **Cabecera Del Llano**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-02-0275-0008-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-45715** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Yolanda Quijano Valderrama**, 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 aprueba 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, teniendo en cuenta la memoria fotográfica aportada a la radicación donde se verifica que lo presentado en planos coincide con lo construido en sitio y cumple con las condiciones normativas mínimas para la aprobación de la solicitud. La edificación existente se ubica en un lote medianero de forma regular con frente a vía pública y nomenclatura de acceso Carrera 35 # 54-98 del barrio Cabecera Del Llano, con un área total construida de 354,36 m².** 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.

**ARTICULO 2º.** 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.

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

**ARTÍCULO 3º.** 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, así: **a.** Al Arquitecto **Pedro Alexis Ardila Ardila**, con matrícula profesional **A68892009-91525394**, como responsable legalmente del levantamiento arquitectónico y de la información contenida en él, y, **b.** Al Ingeniero civil **Oscar Manuel Padilla García**, con matrícula profesional **68202-119462**, como responsable legalmente del peritaje estructural.

**ARTÍCULO 4º.** 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.



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

**RESOLUCION N° 68001-2-19-0715 del 27 de mayo de 2020**

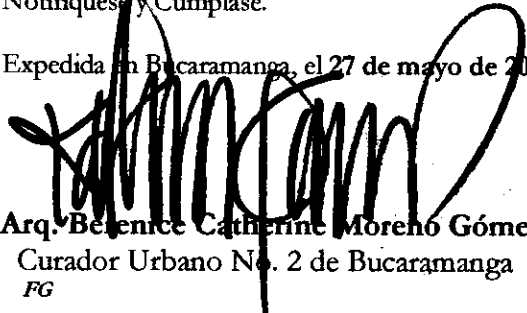
**ARTÍCULO 5°.** Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, 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 27 de mayo de 2020

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

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. This is essential for ensuring the integrity of the financial statements and for providing a clear audit trail.

