

**RESOLUCIÓN No. 22-0354**  
(12 de julio de 2022)

**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

**CONSIDERACIONES:**

Procede el Despacho a resolver el recurso de Reposición y Apelación interpuesto por **MIRYAM FABIOLA MORA CABALLERO**, contra la Resolución No. **22-0188** de fecha 13 de abril de 2022:

**I. ANTECEDENTES**

Que **LUIS EDGAR ORTIZ**, identificados con C.C. No. 91.298.790, en su calidad de propietarios del predio identificado con cedula catastral No. **68001-01-07-0078-0007-000** y matrícula inmobiliaria **300-272567**, con nomenclatura en la **Carrera 9 No. 24-02/06** del barrio Girardot, localizado en el municipio de Bucaramanga, solicitó ante la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICION-OBRA NUEVA** para el uso de **Vivienda, 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. 22-0188 del 13 de abril de 2022, por el cual se ordena conceder una **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en la modalidad de **DEMOLICION-OBRA NUEVA** para el uso de **Vivienda, 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.

Dentro del término legal y oportunidad procesa, esto es, el 12 de mayo de 2022, la señora **MIRYAM FABIOLA MORA CABALLERO**, en calidad de vecina colindante presenta recurso de REPOSICIÓN y en SUBSIDIO APELACION, contra la resolución que concede licencia de Demolición-Obra Nueva.

El 25 de mayo de 2022, 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 guardan silencio.

**II. ARGUMENTOS DE LOS RECURSOS INTERPUESTOS.**

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

Que el titular de la solicitud, ejecuto obras sin contar con licencia, causaron daños a su propiedad privada, los cuales no ha sido reparados, por lo cual cursa un proceso policivo por contravención a las normas urbanísticas.

Por lo cual solicita negar la licencia aprobada, hasta tanto no se efectúen las reparaciones a lugar del predio.

### III. CONSIDERACIONES

Procede el Despacho a adoptar la decisión en la presente causa:

El trámite objeto de estudio y que fue aprobado en el acto recurrido, en vigencia del Acuerdo 011 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, la norma sismoresistente NSR-10, y demás normas urbanísticas vigentes, exigiéndose para el caso por tratarse de un solicitud de Obra Nueva, estudio de suelos, memorias y planos que contienen el diseño estructural, así como los planos arquitectónicos, en el cual se efectúan las exigencias contempladas para la edificación aprobada en planos, esto es aislamientos posteriores, aislamientos sísmicos, y sin ventanas sobre culatas que colindan con predios vecinos que constituyan servidumbre de vista.

2. En lo que corresponde a la verificación del cumplimiento de la licencia, los planos aprobados, así como la norma urbanística con la cual se concedió la misma, es importante señalar que el estudio, trámite y expedición de licencia, conlleva por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente a 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 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 cual se efectuó por parte de esta curaduría

Así las cosas, si bien es cierto lo manifestado por los accionantes frente a que a la Curaduría le compete el conocer la norma para verificar su cumplimiento, esta verificación es respecto al proyecto que se aprobará; es decir por parte del Curador se debe conforme lo establece el Decreto 1077 de 2015, verificar sobre planos el cumplimiento de la normatividad desde el punto de vista jurídico, arquitectónico y estructural, siendo el proyecto objeto de la licencia recurrida revisado con rigor de acuerdo con el POT de Bucaramanga, la norma sismoresistente NSR-10, Decreto 1077 de 2015 y demás normas de edificación vigentes, motivo por el cual fue aprobado.

Es importante señalar, que un proceso es la aprobación de un proyecto y otro la ejecución de las obra conforme o contrario a la respectiva Licencia Urbanística sea cual sea su modalidad; es así entonces que el trámite administrativo de expedición de licencia urbanística en cualquier modalidad le corresponde al Curador Urbano, quien estudia, tramita y aprueba un proyecto urbanístico radicado legal y en debida forma, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones legales, por lo tanto, este no verifica que las obras que se ejecuten por los propietarios o responsables del proyecto cumplan las normas urbanísticas.

Y es que el otorgamiento de la licencia determina la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de esta en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

En tal sentido, tenemos que conforme al Decreto 1077 de 2015 se efectuó el estudio jurídico y técnico de la solicitud de licencia de obra nueva y por cumplir el diseño arquitectónico y estructural con las normas urbanísticas vigentes, se procedió a conceder la misma.

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



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

Por su parte en lo que corresponde a la ejecución de obras sin licencia o contrario a las licencias aprobadas, es pertinente señalar que el control urbano y ornato de las obras que se ejecutan de conformidad con la Ley 388 de 1997 y Ley 810 de 2003, es de competencia de los alcaldes o sus delegados realizarlo, es decir ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas por parte de la autoridad municipal, durante y después de la ejecución de las obras; es decir que el Curador Urbano no es el encargado de vigilar que las obras se ejecuten con licencia o que contando con licencias se dé cumplimiento a lo aprobado en la misma, pues esta competencia le compete al alcalde municipal por disposición legal como se informó con anterioridad.

Así las cosas, no se puede proceder por esta Curaduría a efectuar un control de obra, y por ende realizar la vista de inspección a fin de verificar que el titular de solicitud de licencia cumpla con la normatividad urbanística vigente esto es no ejecutar obras sin licencia o contrario a las licencias, por no ser la autoridad competente para ejercer el control urbano y ornato del Municipio de Bucaramanga, y mucho menos para emitir concepto técnico respecto de las obras que se ejecutan, pues tal y como se informó el Curador conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2010, estudia, trámite y expide las Licencias Urbanísticas cualquiera que sea su modalidad, conforme a las normas urbanísticas vigentes, ello debido a que la expedición de la licencia urbanística implica la certificación de que el proyecto objeto de solicitud da cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

De otra parte, es necesario señalar que 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 aun cuando sean enajenados.

Así entonces el titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, que a continuación se enuncian así:

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. 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, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el decreto 1077 de 2015.
- e. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
- f. 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.
- g. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- h. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

Es así entonces que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, obligación esta que le compete al titular de la licencia y responsable de la obra, y no de las Curadurías Urbanas.

En lo que respecta a los daños que se llegaren a ocasionar con la ejecución de las obras, igualmente no es competencia de los Curadores Urbanos dirimir dichos conflictos; sin embargo, es importante señalar que el titular de la Licencia conforme a lo establecido en el Decreto 2150 de 1995 artículo 60, es responsable de los perjuicios que cause a terceros:

*“...Artículo 60º.- Cumplimiento de obligaciones. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras...”*

Por lo anterior, cualquier perjuicio que sea causado a terceros por parte del particular titular de la licencia e imputable a este con ocasión a la ejecución de la obra, debe ser resarcido por este, pues el artículo señalado anteriormente, le impone esta obligación, la cual igualmente se le hace saber al titular en la Licencia expedida.

Es así entonces, el trámite objeto de recurso, se efectuó conforme a lo estipulado en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, así como el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 1077 de 2015, NSR-10 y habiendo presentado el titular todos los documentos que para tal efecto se exigen y una vez cumplida toda la tramitación ante el Curador Urbano de Bucaramanga No. 2, se procedió a conceder la licencia solicitada, ello debido a que el proyecto Arquitectónico y Estructural fue revisado y aprobado de acuerdo a las normas legales vigentes, estableciéndose que cumple no solo con las normas respecto de edificabilidad y sismoresistentes, sino que igualmente con el uso del suelo establecido para para el predio objeto de solicitud de licencia; de la misma forma, el proyecto aprobado no invade espacio público, toda vez que por parte nuestra no se aprueban obras ejecutadas fuera del paramento de construcción.

Así las cosas, la revisión realizada sobre la solicitud de licencia de construcción en modalidad de Obra Nueva radicada bajo No. 68001-2-22-0011, se llevó a cabo bajo los lineamientos y parámetros legales.

En mérito de lo expuesto,

I. **RESUELVE**

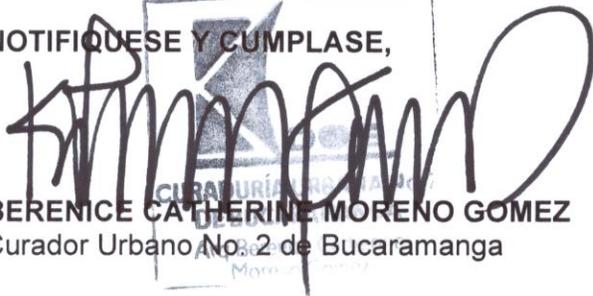
**PRIMERO: NO REPONER** la Resolución No. 22-0188 de fecha 13 de abril de 2022, por el cual se ordena conceder una **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en la modalidad de **OBRA NUEVA** para el uso de **Vivienda, Comercio y Servicio**, para el predio identificado con cedula catastral No. **68001-01-07-0078-0007-000** y matrícula inmobiliaria **300-272567**, con nomenclatura en la **Carrera 9 No. 24-02/06** del barrio Girardot, localizado en el municipio de Bucaramanga, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

**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. CONCEDER EL RECURSO DE APELACIÓN EN SUBSIDIO INTERPUESTO**, en el efecto **SUSPENSIVO**, para lo cual se **ORDENA**, al recurrente en concordancia con lo estipulado en el Código General del Proceso artículo 323 y 324 tomar una reproducción de todo el expediente a su costa, para remitirlo el expediente a la Secretaría de Planeación para que se surta lo correspondiente al recurso de apelación, para lo cual deberá suministrar las expensas necesarias en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación personal de que trata el artículo anterior, so pena de ser declarado desierto, por consiguiente se dispone dejar a disposición el expediente para la toma de copias durante este tiempo.

**CUARTO.** Una vez efectuado el trámite anterior, se ordena **REMITIR COPIA DEL EXPEDIENTE** a la Secretaría de Planeación para que se surta lo correspondiente al recurso de acuerdo a su competencia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



**BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ**  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga