



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

RESOLUCIÓN No. 22-0381 (25 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 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

CONSIDERACIONES:

Procede el Despacho a resolver el recurso de Reposición y Apelación interpuesto **EDIFICIO TORRE NORBY**, contra la Resolución No. **22-0224** de fecha 29 de abril de 2022:

I. ANTECEDENTES

1. Que **LAURA MARCELA GUADRÓN CHAHIN** con cédula(s) de ciudadanía N.º **1.095.916.095**, en calidad de apoderada de los propietarios: **LUCIA BEATRIZ ARDILA VASQUEZ, MARIA DEL PILAR ARDILA VASQUEZ, DANIEL EFRAIN ARDILA GARCIA** con cédula(s) de ciudadanía N.º **63.294.322, 63.278.284, 2.016.305** en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Calle 42 # 36 - 25/31** barrio **El Prado** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0221-0009-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-50993** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **330,00 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**.
2. 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. 22-0224 del 29 de abril de 2022, por el cual se ordena conceder un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE** y **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **MODIFICACION** para uso de **Institucional**.
3. 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.
4. El día 27 de mayo de 2022, el **EDIFICIO TORRE NORBY**, en calidad de vecino colindante presenta recurso de **REPOSICIÓN** y en **SUBSIDIO APELACION**, contra la resolución que concede el Acto de Reconocimiento y la Licencia de Construcción en modalidad Modificación.
5. El 07 de junio 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 guardaron silencio.

II. ARGUMENTOS DE LOS RECURSOS INTERPUESTOS.

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(7)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 22-0381

(25 de julio de 2022)

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, contraviniendo con ello la normatividad urbanística vigente.

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

III. 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, estos es, a dar cumplimiento a las normas urbanísticas vigentes en los proyectos aprobados, de acuerdo a 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 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, alinderamiento, visitas e inspecciones oculares

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(7)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 22-0381

(25 de julio de 2022)

entre otros contextos que en nada se relacionan con las funciones del Curador y particularmente con el trámite específico.

Ahora bien, será del resorte de este recurso, aclarar que se trata principalmente de un 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. De acuerdo con esto, el Decreto 1077 de 2015, ARTICULO 2.2.6.4.1.1 define lo siguiente lo cual transcribo taxativamente "Reconocimiento de la existencia de edificaciones, *el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, 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*".

Dicho lo anterior, tenemos que la solicitud se efectuó en conjunto con Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, constándose así, que lo que corresponde al reconocimiento da cumplimiento con la normativa de los cinco años de antigüedad, documento que fue certificado por su titular con la declaración juramentada, lo cual igualmente se soporta con lo corroborado por la misma Subsecretaría de Planeación mediante GDT-132-2022 con fecha del 24 de enero de 2022, quienes indicaron que la edificación existe, y que debe ajustarse a la normatividad vigente, por lo cual se tramite en conjunto la referida licencia de modificación.

Frente al trámite en particular y que nos ocupa, esta Curaduría ha procedido a verificar y 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, el cual establece lo siguiente:

"...Artículo 471º. 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:

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.

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(7)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 22-0381

(25 de julio de 2022)

- 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.
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..."

Los ítems relacionados anteriormente, se encuentran aportados y revisados por parte nuestro, es decir por parte del grupo interdisciplinario, no avizorando aspecto técnico o jurídico sujeto de ser ajustado.

Ahora y no obstante lo anterior, es pertinente señalar, que igualmente en el trámite aprobado, además de haberse mencionado que se cumple con los requisitos exigidos por la ley, se relata dentro del texto del recurso que se ejecutaron obras sin licencia, al respecto indicamos, que el hecho que contra el titular de la licencia se haya llevado o iniciado procesos policivos por la presunta contravención a las normas urbanísticas, ello no constituye una objeción al trámite que impida la expedición de la licencia de modificación, toda vez que pese a las sanciones a que haya lugar, el propietario o ejecutor de las obras, deberá ajustar su actuar a las normas urbanísticas para dar cumplimiento a estas, realizando el trámite que para ello procede como ocurre en el presente caso el RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE con la respectiva LICENCIA DE CONSTRUCCION en su modalidad de MODIFICACION.

Frente a la modificación que se plantea en la resolución recurrida, se aclara que esta refiere única y exclusivamente para realizar las obras tendientes a cumplir con las normas aplicables, ajustes que fueron considerados por parte nuestra viables para sujetarse a las observaciones realizadas por la Subsecretaria de Planeación y que se encuentran consignadas en el GDT-132-2022 con fecha del 24 de enero de 2022, además de que las mismas fueron esgrimidas en la parte resolutive de la resolución de manera detallada.

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(7)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 22-0381

(25 de julio de 2022)

Por tanto, todos los proyectos pueden ser sujetos de modificación, incluido el aquí recurrido, y más aún cuando se trata de un proceso de adecuarse a normas urbanísticas o incluso por orden judicial; por lo cual no existe impedimento técnico ni legal para realizar dichas modificaciones, de igual forma, no se observa que la recurrente sustente fáctica, técnica y jurídicamente los motivos por los cuales no sería viable, por este motivo, la Curaduría considera se ha dado cumplimiento al ordenamiento jurídico para expedir la licencia aprobada.

Ahora, cuando se menciona a la ejecución de obras sin licencia o contrario a las licencias aprobadas, se debe reiterar, que el control urbano y ornato de las obras que se ejecutan de conformidad con la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, es de competencia de los alcaldes o los inspectores 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 e inspectores de policía, por disposición legal como se informó con anterioridad.

Y es que el procedimiento estudio, tramite y expedición de la licencia, se encuentra soportado, en las siguientes actuaciones: un estudio jurídico del proyecto del cual se solicita licencia, estudio técnico, el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, aprobación al proyecto urbanístico general, así como los planos arquitectónicos para acogerse al régimen de propiedad horizontal según el caso, la revisión del diseño estructural y la certificación que el proyecto cumple con las normas con base en las cuales se expedirá la licencia.

Así las cosas, si bien es cierto lo manifestado por el recurrente, que el Curador 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 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, lo cual se efectuó en el presente caso.

Es importante traer a colación, que un proceso es la aprobación de un proyecto y otro la ejecución de las obras conforme o contrario a la respectiva Licencia Urbanística sea cual sea su modalidad; o sin licencia, 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

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(7)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 22-0381

(25 de julio de 2022)

las obras que se ejecuten por los propietarios o responsables del proyecto cumplan las normas urbanísticas y cuenten con la respectiva licencia.

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 la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

Así las cosas, no se puede proceder por el Curador Urbano 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.

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, obligación esta que le compete al titular de la licencia y responsable de la obra, y no de las Curadurías Urbanas.

Ahora y en virtud que en el predio existente que es objeto de reconocimiento, se efectuaron obras, y que estas obras, no cuentan con la antigüedad de cinco años para ser objeto de reconocimiento, se ha efectuado el trámite en conjunto con Licencia de Construcción en la modalidad de MODIFICACION, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.4.1.1, por consiguiente el trámite legal para efectuar la obra o su legalización, es en conjunto con la LICENCIA DE CONSTRUCCION, debiendo el propietario obtener la licencia para ejecutar las obras conforme a lo que se apruebe, y ajustar su actuar a las normas urbanísticas vigentes, sin perjuicio de las sanciones a lugar, por contravención a las normas, que imponga la autoridad municipal competente para ello.

Es así entonces, que el trámite objeto de estudio, se efectúa el procedimiento 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, por consiguiente el mismo está siendo revisado de acuerdo a las normas legales vigentes, para lo cual se verificó que cumpla no solo con las normas respecto de edificabilidad y sismoresistentes, sino que igualmente con el uso del suelo establecido para el predio objeto de solicitud de reconocimiento de edificación existente en conjunto con licencia de construcción en la modalidad de modificación, así como con aislamientos laterales, frontales y posteriores, y los aislamientos respecto a la parte de suelo que se encuentra en protección.

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:

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(7)6352808-6352809



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

RESOLUCIÓN No. 22-0381

(25 de julio de 2022)

“...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.

Así las cosas, la revisión que se llevó a cabo sobre en el acto recurrido, se efectuó bajo los lineamientos y parámetros legales, cumpliendo inclusive con los aislamientos respecto de zonas de protección conforme al Acuerdo 011 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial; por consiguiente, el acto será confirmado.

En mérito de lo expuesto,

I. RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER la Resolución No. 22-0224 del 29 de abril de 2022, por el cual se declara un RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTNETE y se concede una LICENCIA DE CONSTRUCCION en la modalidad de MODIFICACION, para el predio ubicado en la **Calle 42 # 36 - 25/31** barrio **El Prado** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0221-0009-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-50993** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **330,00 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.**, 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. 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

Calle 36 No. 23-69, Bucaramanga, Colombia
(7)6352808-6352809