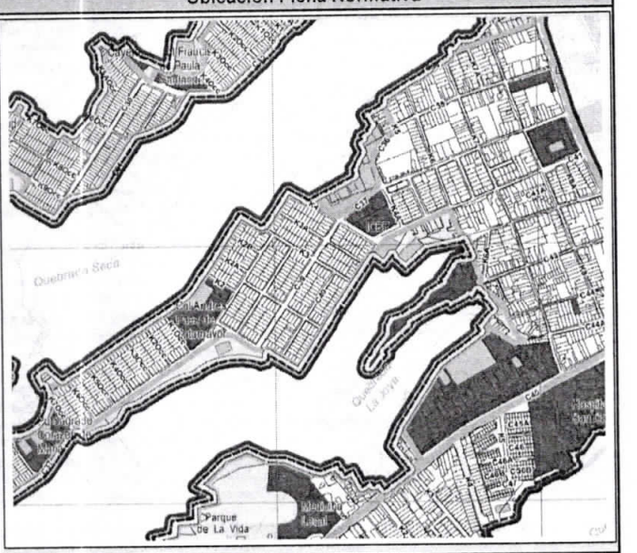
CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

El suscrito **CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA,**
en uso de las facultades que le confiere el Decreto No. 0284 de 2017,
Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga", 2014-2027 y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios, expide:

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA Nº 0214-19
Ficha Normativa Sector 9

DATOS GENERALES			
NUMERO PREDIAL:	01-05-0144-0034/0035-902		
SOLICITANTE:	CLARA INES LIZARAZO ZARATE		
DIRECCIÓN:	CARRERA 3A N°37-57/59 PH		
COMUNA:	5 GARCIA ROVIRA		
BARRIO:	LA JOYA		
ESTRATO	3		
TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL	Material	MATERIAL	
	Nº Pisos	3	
CONSTRUCCIONES VECINAS	Colindancia	Nº Pisos	Voladizo
	Norte		
	Sur		
	Oriente	1	0,00
	Occidente	1	0,00
ZONA NORMATIVA	9	Atributos del Predio	
Área del Predio/s	126,00	m2	
Frente del predio/s	7,00	ml	
Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192	APLICA		
Área de Actividad	R-4		
Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)	Cód..	19	
	($*m2)	108000	
Clasificación del Suelo:	URBANO		
Tratamiento Urbanístico:	TRA-2		
Zonificación de Restricciones a la Ocupación	ZONA 12		

Ubicación Ficha Normativa



BIC	NO
Área de influencia de BIC	NO
Utilidad Pública	NO
Amenaza y Riesgos	Amenaza Sismica Territorio Municipal

1. AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO
(Ver Anexos Para descripción detallada de unidades de usos permitidas)

Categorías De Uso Y Unidades De Uso Permitidas		
COMERCIO	Principal	vivienda
	Complementario	1, 2, 3, 4, 5
	Restringido	
SERVICIOS	Principal	14, 15, 16, 20, 22, 25, 28, 43
	Complementario	15, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 27, 33, 36, 37, 48
	Restringido	
DOTACIONAL	Principal	79
	Complementario	53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 77, 78, 80, 81, 84, 92
INDUSTRIAL	Principal	96, 97, 98, 102, 107, 110, 118, 122
	Complementario	99, 103, 112, 115, 117, 119
	Restringido	

Nota: Ver condiciones de Usos y distancias contra dotacionales según lo indica el art 349 del Acuerdo 011 de 2014. Para licenciar un proyecto con usos con venta y consumo de bebidas alcohólicas, así como servicios de alto impacto-prostitución y actividades afines debe traer la viabilidad de uso expedida por la secretaria de planeación del municipio de Bucaramanga.

EDIFICABILIDAD	
Sector	5
Subsector:	5A
Frente:	Todos los predios
Índice de Ocupación:	0,70
Índice de Construcción:	2,10
Altura Máxima Permitida:	3
Tipología Edificatoria	Continua

Tipología Edificatoria Continua	
Nº de Pisos	Aislamiento Posterior
De 1 a 3 Pisos	3,50
4 Pisos	4,00
De 5 a 6 Pisos	5,00
Antejardín:	2,00
Retroceso Frontal:	N/A
Voladizo	Ver Pág 4

Aislamiento Tratamiento de Mejoramiento Integral VIS y VIP		
Nº de Pisos	Lado Min (m)	Área Min (m2)
De 1 a 2 Pisos	2,00	6,00
De 3 Pisos	3,00	9,00

Aislamiento Tipología Aislada, pareada y aislada desde el 4º piso con plataforma.		
Nº de Pisos	Aislamiento	
	Posterior	Lateral
De 1 a 2 Pisos	3,50	3,00
De 3 Pisos	3,50	3,00
De 4 Pisos	4,00	3,00
De 5 a 6 Pisos	5,00	3,00
De 7 a 8 Pisos	6,00	3,00
De 9 a 10 Pisos	7,00	4,00
De 11 a 12 Pisos	8,00	5,00
De 13 a mas Pisos	9,00	6,00
Parqueaderos:	Según Uso y estrato	

270
240

NORMAS DE INTERES GENERAL - P.O.T

1. **ARTICULO 285°** Toda edificación multifamiliar o de carácter público, privado o mixto que desarrollen comercio, servicio y vivienda que exceda de cinco (5) pisos deberá ser dotado del servicio de ascensor.
2. **ARTICULO 284** Los equipos para edificaciones e instalaciones especiales. Serán considerados como parte integrante de las edificaciones a las cuales prestan sus servicios y en consecuencia deben cumplir con sus características de volumetría, aislamientos (frontales, laterales, posteriores y entre edificaciones) y retrocesos, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas específicas y normas técnicas colombinas vigentes relativas a sus condiciones, ubicación y funcionamiento.
3. **ARTICULO 165** En predios esquineros, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá localizarse sobre la vía secundaria y al fondo del predio con respecto a la vía principal
4. Como lo establece el presente Plan de Ordenamiento Territorial, para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de los andenes de las vías urbanas del municipio y en todos los proyectos de urbanización y construcción, se deben tener en cuenta además de las disposiciones contenidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB). Cuadro 17 y 18
5. **ARTICULO 268°** Las rampas vehiculares de acceso a las edificaciones, deben dar cumplimiento a los siguientes parámetros de diseño:

a. Estar ubicadas dentro del paramento de construcción, incluyendo aquellos casos en los que se construyan sótanos y/o semisótanos.

b. Tener un ancho libre mínimo de cinco metros (5 m) y máximo de siete metros (7 m).

c. Pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%).

d. Para acceder a sotanos, semisotanos, o placas hasta un metro con cuarenta centimetros (1.40 m) por encima o por debajo del nivel del anden, las rampas vehiculares pueden localizarse dentro del paramento en las áreas de aislamiento lateral (aplicable para tipologia aislada) y/o posterior, sin superar un metro con cuarenta centimetros (1.40 m) por encima del nivel del terreno. En ningún caso pueden construirse cubiertas o cubrirse el área de aislamiento lateral y/o posterior.

e. En sectores sin antejardín el inicio de la rampa debe retrocederse mínimo un metro (1.00 m) hacia el interior del paramento de construcción.

f. A partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los accesos y salidas vehiculares de todas las nuevas edificaciones o todas aquellas que sean modificadas, ampliadas, reconocidas y/o licenciadas deben instalar y mantener en funcionamiento un sistema visual y auditivo de alertas que advierta a los peatones que circulan por los andenes colindantes la salida o entrada de vehiculos. Estos sistemas deben estar asociados a la apertura de las puertas de acceso vehicular e indicar con una luz roja intermitente cuando la puerta este abierta, acompañado de una alarma sonora que no puede sobrepasar los cincuenta decibeles (50 db) como ruido de emisión. Estas alertas sonoras se deben apagar en el horario comprendido entre las siete de la noche (7:00 pm) y las siete de la mañana (7:00 am), dejando en funcionamiento el sistema visual de alerta.

6. **ARTICULO 274** La altura máxima de una edificación. Es el número máximo de pisos permitidos en una construcción, contabilizados según lo establece el Artículo 277 "Nivel cero (N: 0.00)" para la contabilización de alturas del Nuevo Plan P.O.T, en cada uno de los frentes del predio a partir del nivel del andén adyacente y hasta el nivel superior de la cubierta del último piso. Los mezzanines y/o altillos se contabilizan como piso útil.
7. **ARTICULO 281°** Culatas. Se define culata como el muro o los muros sin vista de una edificacion que colindan lateral o posteriormente con propiedades vecinas, donde no se permiten vanos de ningún tipo.
8. **ARTICULO 295°** Retiro de construcción en esquina, con ochava, chaflán o similar. Toda edificación en esquina, que no requiera antejardín, y cuyo andén sea igual o inferior a tres metros con sesenta centímetros (3.60m) debe cumplir con un retiro de construcción en forma de ochava, chaflán o similar.
9. El radio minimo para la aplicación del retiro de construcción en la esquina, en áreas de actividad residencial es de tres metros (3.00 m) y en otras áreas de actividad es de cinco metros (5.00 m). Toda forma geométrica diferente a ochava o chaflán debe quedar inscrita dentro de los radios antes determinados.
10. **ARTICULO [illegible]** Cuota mínima de parqueo asociada a los usos. Esta cuota se establece a partir del área generadora teniendo en cuenta que la norma urbanística determina las cuotas minimas de cupos de parqueo que deben proveerse en cada proyecto objeto de licencia, así como sus dimensiones minimas.

Parágrafo 3. En los casos en que existan predios pertenecientes a urbanizaciones con uso de vivienda que cumplieron con sus cupos de parqueo en áreas comunes para parqueo, que se encuentren rodeados por vías peatonales que no permiten el acceso de vehículos al predio y que pretendan ampliar, modificar o subdividir su área construida cumpliendo con las normas definidas en la Ficha Normativa, podrán obtener su licencia de construcción sin que se haga exigible el cumplimiento del cupo de parqueo asociado al uso.

Parágrafo 4. Sin perjuicio de lo establecido en las demás normas vigentes, el requisito de cupos de parqueo exigidos para los diferentes usos debe cumplirse mediante su pago al Fondo Compensatorio por cupo de Parqueo o aquel que se destine para tal efecto, o mediante gestión asociada, cuando:

1. Se trate de solicitudes de licencia de adecuación y no se planteen los cupos dentro de la edificación existente.
2. Existan predios con usos diferentes a vivienda que no cuenten con acceso vehicular por estar rodeados de vías peatonales en las que no se permite la circulación restringida de vehículos.

Parágrafo 5. Todos los predios ubicados sobre vías peatonales que permiten la circulación restringida de vehículos o sobre vías vehiculares con algún tipo de restricción, incluidas las vías exclusivas del sistema integrado de transporte masivo, deben cumplir con la cuota mínima de estacionamientos dentro del paramento de construcción del predio. En estos casos deben solicitar ante la autoridad de tránsito el permiso correspondiente para el ingreso de los vehículos a los parqueaderos de los predios.

11. **ARTICULO 111° NUMERAL 5** La altura mínima de los sardineles deberá ser de quince centimetros (15cm), la altura del sardinel se igualara a la de calzada para los accesos vehiculares a los predios o construcciones y en las esquinas para permitir accesibilidad de los discapacitados. La pendiente del sardinel será igual a la pendiente de la calzada.
12. La pendiente longitudinal del andén debe ser igual a la de la calzada y deberá tener una pendiente transversal hacia la calzada en el rango entre el 1 y el 5 % la superficie de los andenes debe ser continua, no se permite gradas o resaltos.
13. Todo proyecto según la norma NSR-10 de 2010 debe presentar estudio de suelos desde en un piso en adelante.
14. Tener en cuenta los aislamientos de redes de energía eléctrica de alta, media y baja tensión, que afecten el predio, de acuerdo al Reglamento Técnico de Instalaciones Elétricas (RETIE), establecido en la Resolución NO. 181294 del 6 de agosto de 2008 del Ministerio de Minas y Energia.
15. Resolución 1294 de 2009 "Por medio de la cual se adopta el manual de normas tecnicas para el control de erosión y para la realización de estudios geológicos, geotecnicos e hidrologicos en área de jurisdicción de la CDMB"
16. Resolucción 1273 de 2011 "Por la cual se reglamenta el desarrollo de obras de movimientos de Tierra" CDMB.
17. **ARTICULO 226° Zonificación de restricciones a la ocupación.** Todos los predios deben cumplir con las condiciones de manejo, estudios tecnicos especificos y demas condicionantes a la ocupación establecidas en las fichas técnicas de la Zonificación de restricciones a la ocupación que forman parte del articulado del presente Plan de Ordenamiento Territorial, las planchas 6 de las fichas de cada sector normativo y el plano U-9 Zonificación de restricciones a la ocupación.

Parágrafo 4. Para el desarrollo de un predio se debe cumplir con las condiciones de manejo consignadas en la respectiva ficha técnica según la zona a la que pertenezca. Si un predio se encuentra localizado dentro de más de una zona con restricciones a la ocupación, se debe cumplir con las exigencias sobre estudios técnicos, acciones de prevención, mitigación y control, y demás condicionantes de la zona de mayor restricción. Para el caso de la edificabilidad se deben respetar en cada predio los indices y las alturas establecidas en las fichas normativas, primando las limitaciones a la ocupación y edificabilidad según la zona o zonas de restricciones a la ocupación que le aplique.

Parágrafo 5. Las limitaciones de la Zonificación de restricciones a la ocupación priman sobre todas las demás normas urbanísticas, en especial las referentes a tratamientos, áreas de actividad, régimen de usos del suelo, edificabilidad, entre otras.

tipologia edificatoria, todos los espacios habitables, como areas sociales, baños, cocinas y alcobas, deben ventilarse e iluminarse naturalmente a traves de la fachada o por medio de patios o vacios. Las áreas de servicio como garajes, cuartos técnicos y depósitos podrán iluminarse artificialmente y ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicio, por ductos o buitrones, o por medios mecánicos. Parágrafo 1. Los aislamientos y dimensiones de vacios y patios deben cumplir con lo establecido en la presente norma. Parágrafo 2. Además de las normas aqui establecidas, en el trámite de licencias, los Curadores Urbanos deben garantizar el cumplimiento de las normas relacionadas con habitabilidad.

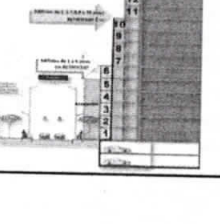
1. Para edificaciones con alturas entre uno (1) y tres (3) pisos, el lado menor del patio debe ser mínimo de tres metros (3.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a nueve metros cuadrados (9.00 m²).
2. Para edificaciones con alturas iguales o mayores a cuatro (4) pisos y hasta seis (6) pisos: el lado menor del patio debe ser mínimo de tres metros (3.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a doce metros cuadrados (12.00 m²).
3. Para edificaciones con alturas mayores a seis (6) pisos: el lado menor del patio debe ser minimo de cuatro metros (4.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a dieciséis metros cuadrados (16.00 m²).

Parágrafo 1. Las dimensiones antes establecidas deben mantenerse desde el primer piso hasta la cubierta de la edificación.

Parágrafo 2. Cuando las dimensiones y/o áreas de los vacios sean menores a las aqui establecidas, se contabilizan como buitrones y por ende como área construida. En éstos casos solo se permiten ventanas a partir de un metro con ochenta centimetros (1.80 m) del nivel de acabado de piso, es decir ventanas altas.

[illegible] arborizada, de propiedad privada, comprendida entre la fachada frontal y el lindero del predio contra el espacio público o andén. En áreas de actividad residencial está zona puede ser tratada como zona verde empradrizada.

Los aislamientos o retrocesos frontales se aplican según la altura de las edificaciones en dimensiones de dos (2.00 m), tres (3.00 m), o cuatro (4.00 m) entre el antejardín y el paramento de construcción, distancia que debe conservarse desde el primero hasta el último piso, tal como aparece en el siguiente cuadro.



No obstante lo anterior, para los predios ubicadas en la zona centro y el eje de la Carrera 27 entre la Avenida Quebrada Seca y la Calle 67, tal como se delimita en el siguiente gráfico, el retroceso frontal debe ser de cuatro metros (4.00 m) independiente de la altura de las edificaciones.

ARTICULO 254° En los casos de edificaciones de diez (10) a veinte (20) pisos (incluidos aquellos destinados a parqueaderos), grandes superficies comerciales (almacenes de grandes superficies, supermercados y centro comerciales, en predios de más de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2) y equipamientos de escala zonal y metropolitana, además del antejardín normativo debe dejarse en toda la longitud del paramento un retroceso frontal de dos metros (2 m) y para edificaciones mayores a veinte (20) pisos el retroceso frontal será de cuatro metros (4 m).

1. PARQUEADEROS

Cuadro N° 74. Cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda. Relación Cupo mínimo de Parqueo un cupo por cada # de unidades de vivienda

Uso	Categoría	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
VIVIENDA	Residentes (R)	1x7 viv	1x5 viv	1x3 viv	1x1 viv	1.5x1 viv	2x1 viv
	Visitantes (V)	1x12 viv	1x12 viv	1x8 viv	1x6 viv	1x5 viv	1x4 viv
	Motocicletas (M)	3x7 R	3x5 R	3x3 R	3x3 V	1x5 V	1x5 V
	Bicicletas (B)	1x12 viv	1x12 viv	1x8 viv	1x6 viv	1x5 viv	1x4 viv

CUADRO N° 75. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEO PARA EL USO DE COMERCIO Y SERVICIOS EN RELACIÓN CON EL ÁREA GENERADORA

USO	N° UNIDADES DE USO*	P.P – V ESTRATOS 1,2,3	P.P - V ESTRATOS 4,5,6
COMERCIO			
Uso domestico	1, 2	1X110 m2	1X70 m2
Comercio general	3, 4, 5	1X90 m2	1X50 m2
Comercio y servicios a los vehículos	6, 7, 8	1X90 m2	1X50 m2
Comercio de licores	9	1X90 m2	1X50 m2
Al por mayor	10, 11	1X80 m2	1X50 m2
Uso y consumo personal	12	1X80 m2	1X50 m2
Grandes superficies	13	1X80 m2	1X50 m2
SERVICIOS			
Parqueadero	14	N/A	N/A
Cafeterías, restaurantes	15,16, 17,18	1X90 m2	1X50 m2
	19	1X90 m2	1X40 m2
Otras actividades de servicios	20, 21, 22, 23, 24	1X100 m2	1X50 m2
Servicios veterinarios	25, 26	1X80 m2	1X50 m2
Actividades de agencias de viajes	27	1X100 m2	1X50 m2
Alojamiento y hoteles (NTSH 006)**	28, 29	Ver el parágrafo 1 del presente artículo.	
	30	1X100 m2	1X70 m2
Entretenimiento	31, 32, 33, 34, 35	1X90 m2	1X50 m2
Correo y telecomunicaciones	36, 37, 38, 39	1X90 m2	1X50 m2
	40	N/A	N/A
Mantenimiento y reparación de vehículos partes piezas y maquinaria y equipo pesado	41, 42	1X90 m2	1X50 m2
Especializados, profesionales y técnicos (oficinas)	43, 44, 45, 46, 47	1X100 m2	1X70 m2
Intermediación financiera	48, 49.	1X100 m2	1X60 m2
Actividades de esparcimiento	50, 51	1X100 m2	1X60 m2
Servicios de impacto urbano	52	1X70 m2	1X60 m2

CUADRO N° 76. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEOS PARA EL USO DOTACIONAL

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS			
Educación	53, 54, 55, 56 57	1X170 m2	1X110 m2
Servicios de salud	58, 59, 60	1X100 m2	1X90 m2
Servicios sociales	61, 62, 63, 64	1X180 m2	1X140 m2
Actividades de esparcimiento, actividades culturales	65, 66, 67		
Centros de culto	68, 69, 70	1X130 m2	1X100 m2
1EQUIPAMIENTO DEPORTIVOS Y RECREATIVOS			
Actividades deportivas	71, 72, 73, 74	1X130 m2	1X100 m2
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS			
Servicio a la comunidad	75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82	1X140 m2	1X100 m2

OBSERVACIONES PARA CUPOS DE PARQUEO SEGÚN USO Y ACTIVIDAD

VIVIENDA.

Los cupos de parqueo para motos deben calcularse a partir del número de cupos de parqueo de vehículos para visitantes.
Los 1.5 cupos por unidad de vivienda estrato cinco (5) se calculan para la totalidad de las viviendas del proyecto, de modo que algunas pueden contar con dos unidades de parqueo y otras con una. Ejemplo para diez (10) unidades de vivienda se deben proveer en total quince (15) cupos de parqueo para residentes o propietarios de los inmuebles.

COMERCIO SERVICIOS DOTACIONAL

Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos (automóviles o camionetas). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358° "Cuota mínima de parqueo asociada a los usos" del presente plan. (Servicios, dotacional,) En unidades de uso de escalas zonal y metropolitana, adicional a las cuotas establecidas según el uso, debe proveerse un (1) parqueadero para cargue y descargue por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) de área generadora de parqueaderos.(servicios dotacional) * Para la descripción de unidades de uso consultar los cuadros anexos N° 1, 2 y 3. * ** Cuando las unidades de uso del grupo Alojamiento y Hoteles tengan salones de reuniones, conferencias y/o eventos, se debe proveer adicionalmente un cupo de parqueo por cada diez metros cuadrados (10 m2) construidos de estos usos o áreas. Cuando se licencien locales o espacios con "uso" comercio y/o servicios, y /o dotacional debe quedar establecido en la licencia de construcción el "grupo de uso y escala" a partir de los cuales se calculan los cupos de parqueo exigidos para dichas áreas. Las unidades de uso o los usos específicos que pueden desarrollarse en las áreas para comercio y/o servicios, estarán determinados por el número de parqueos que se provean y el área de la cuota mínima de parqueo exigida según el área generadora determinada en este Cuadro. Las unidades de uso de escala "LOCAL A" deben proveer un cupo de parqueo si su área supera los cincuenta metros cuadrados (50 m2) de área generadora.

Abastecimiento de alimentos	83, 84	1X140 m2	1X100 m2	**INDUSTRIAL**
Actividades funerarias y pompas fúnebres	85, 87	1X160 m2	1X130 m2	Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos (automóviles o camionetas sumando P.P + V). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358° "Cuota mínima de parqueo asociada a los usos" del presente plan. Por lo menos la mitad de los cupos de parqueo privados deben tener las dimensiones establecidas para parqueo de cargue y descargue: Ancho: Tres metros con cincuenta (3.50 m) y largo: siete metros (7.00 m).
Transporte	88, 89	1X140 m2	1X100 m2	
Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares	90	1X190 m2	1X140 m2	
Suministro de electricidad, gas, agua, comunicaciones y demás servicios	91, 92, 93	1X180 m2	1X140 m2	
Otras actividades empresariales	94, 95	1X90 m2	1X70 m2	

CUADRO N° 77. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEO PARA USO INDUSTRIAL

	ESCALA	P.P	V
INDUSTRIA TRANSFORMADORA	Local A	1X100 m2	N/A
	Local	1X100 m2	1X250 m2
	Zonal	1X150 m2	1X300 m2
	Metropolitana	1X300 m2	1X500 m2

ARTICULOS POT SEGUNDA GENERACION

Artículo 361. Cuotas de parqueo pata uso de vivienda. Teniendo en cuenta los criterios establecidos en este Plan de Ordenamiento Territorial, se adopta el cuadro denominado "cuota mínima de parqueo"

a) Los predios en sectores desarrollados clasificados como estratos1 o 2, en donde se solicite licencia de construcción VIP: · En predio individual no requerirá la provisión de cupos de parqueos. En caso de proponerse, los mismos deben ubicarse dentro del paramento sin ocupar área de antejardín. · En proceso de urbanizaciones o agrupaciones, las áreas resultantes de la exigencia de cupos de parqueo permanentes o de residentes, para visitantes, motocicletas y bicicletas deben manejarse como bienes comunes.

b) Los predios en sectores desarrollados clasificados como estratos1 o 2, en donde se solicite licencia de construcción VIS: · En predio individual requerirá la provisión de cupos de parqueos para residentes que deben estar dentro del paramento sin ocupar área de antejardín. En caso de proponerse, los mismos deben ubicarse dentro del paramento sin ocupar área de antejardín.

c) En los procesos de legalización de barrios o proyectos de mejoramiento integral, la Secretaria de Planeación definirá la norma particular sobre la exigencia de cupos de parqueo

Artículo 362°. Cuotas de parqueo para usos distintos a vivienda. Las cuotas de parqueaderos privados para propietarios y/o empleados (P.P) y para visitantes (V) que deben cumplir las edificaciones que se destinen a usos distintos al de vivienda, será el resultado de tomar como dividendo el área generadora de parqueaderos del proyecto, y como divisor el valor que se asigna en las siguientes tablas para los distintos usos en la proporción y condiciones establecidas en el presente Plan. Adicionalmente debe cumplirse con las cuotas de parqueos para motocicletas, bicicletas, vehículos de cargue y descargue y personas con movilidad reducida aplicando lo previsto en este artículo.

VOLADIZOS Artículo 261.Dimensiones máximas del Voladizo. (m)

Perfil vial peatonal PVP / Perfil Vial Vehicular PVV	Predios con o sin Antejardín		Voladizo adicional (VAD) para Predios con Retroceso Frontal RF	
	Con	Sin *	RF (m)	VAD (m)
PVP ≤ a 9.00 metros	No	No	2.00	0.40
PVP > a 9.00 metros	0,60	No	3.00	0.80
PVV ≤ a 9.60 metros	0,60	No	4.00	1.20
PVV > a 9.60 metros y < a 16.00 metros	1,00	0,60	* Los voladizos se permiten en zonas con perfiles viales mayores a 9.60 m y con andenes mayores o iguales a 2.60 m	
PVV ≥ a 16.00 metros y < a 21.00 metros	1,20	0,80		
PVV ≥ a 21.00 metros	1,50	1,00		

a) Las áreas de los voladizos se contabilizan para el cálculo del índice de construcción.

b) El voladizo proyectado sobre antejardín o andén, no se contabiliza para el cálculo del índice de ocupación.

c) No se permiten voladizos en predios sin antejardín cuyo andén tenga una dimensión total menor a dos metros con sesenta centímetros (2.60 m).

d) Si existe retroceso frontal entre el lindero del predio y la línea de paramento se pueden tener voladizos mayores al establecido según el perfil vial, o voladizo adicional según lo contemplado en la tabla anterior.

e) Las edificaciones en altura con voladizos mayores a los aquí establecidos, construidos y aprobados antes de la vigencia de la presente reglamentación y que proyecten ampliaciones en altura, podrán continuar aplicando la dimensión del voladizo existente, siempre y cuando cuenten con la licencia de construcción y los planos aprobados en donde conste dicha dimensión.

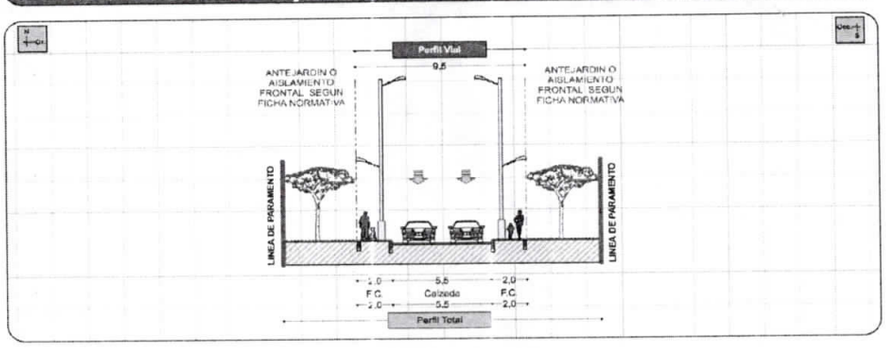
CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

PERFIL ACTUAL EXISTENTE EN SITIO					
PERFIL ACTUAL CARRERA 3A	Antejardín		Franja de circulación		Calzada
	Norte	Sur	Norte	Sur	5,46
	1,45	1,48	1,30	1,23	

PERFIL VIAL (Articulo 108)						
IDENTIFICACIÓN				ELEMENTOS		
Via	Tipo perfil	codigo	Perfil Vial (m)	Antejardin	Franja circulación	Calzada
CARRERA 3A	9,50A	2	9,50	2,00	2,00	5,50

6.75

PERFIL - 9.50 m - Tipo A



Sobre la carrera 3A el paramento de construcción debe estar a 6,75 metros del eje de la vía, que es el centro de la calzada actual; ***debe retroceder por el costado norte 1,27 metros y por el costado sur 1,31 metros, para cumplir con espacio público y Antejardín***; Se deben realizar los ajustes a las franjas funcionales del espacio público y/o antejardines y/o retrocesos frontales, que garanticen la continuidad y el adecuado empalme con lo existente, según el perfil oficial establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial.

6. ZONIFICACION DE RESRTICCION A LA OCUPACION	
FICHA TECNICA. Zona 12 Meseta de Bucaramanga	
Caracteristicas: 1. Zonas urbanizadas. 2. La zona presenta sismicidad local y regional.	
ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.	
Categoría del suelo	Urbano y Proteccion
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas. En los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas normativas.
Estudios técnicos específicos	Para edificaciones mayores de ocho (8) pisos deben efectuarse estudios sísmicos particulares de sitio (alcance y metodología según título A.2.10 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias de construcción, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización de taludes y manejo adecuados de aguas lluvias que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio, la autoridad ambiental y/o las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

Este concepto de norma urbana no autoriza la ejecución de obras de infraestructuras o de construcción, ni la delimitación del espacio público y privados.

Este concepto emitido no tienen carácter vinculante, "Los conceptos desempeñan una función orientadora y didáctica que debe realizar la autoridad pública bajo el cumplimiento de los supuestos exigidos por la Constitución y las leyes. El contenido mismo del concepto, sin embargo, no comprometerá la responsabilidad de las entidades que lo emiten ni será tampoco de obligatorio cumplimiento. Se entiende, más bien, como una manera de mantener fluida la comunicación entre el pueblo y la administración para absolver de manera eficiente y de acuerdo con los principios de economía, celeridad, eficacia e imparcialidad, las dudas que puedan tener las ciudadanas y ciudadanos y el pueblo en general sobre asuntos relacionados con la administración que puedan afectarlos" (Sentencia de la Corte Constitucional C-542 del 24 de mayo de 2005)

NOTA: Ver Anexos Para descripción detallada de unidades de usos permitidas en el pag web de la Curaduria Urbana 1 de Bucaramanga en el link: http://www.curaduria1bucaramanga.com/cdigos-uso-de-suelos

FECHA DE EXPEDICION:
29 de octubre de 2019

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA

CURADURÍA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

CURADURÍA URBANA 1
DE BUCARAMANGA

RESOLUCIÓN No. 68001-1-19-0423 de 2021

Por la cual se declara un **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN-MODIFICACION-REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**

024-21

El Curador Urbano No. 1 de Bucaramanga,
Arquitecta Lyda Ximena Rodríguez Acevedo,
en uso de sus facultades legales otorgadas por la resolución 0284 del 3 de octubre de 2017, y en especial las conferidas por: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 400 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, la norma sismo resistente NSR-10, el Acuerdo 011 de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga", vigente al momento de la radicación, y

C O N S I D E R A N D O:

1. Que la señora **CLARA INES LIZARAZO ZARATE,** identificada con la cédula de Ciudadanía Nº. 63.272.112, en su calidad de propietaria del predio localizado en la **CARRERA 3A N° 37-57/59 UNIDAD RESIDENCIAL CLARA INES P.H BARRIO LA JOYA** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010501440023000 (Matriz), 010501440034902/010501440035902**, matrícula inmobiliaria **300-242033 / 300-242034 / 300-41616 (matriz)** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 126 metros² y cuyos linderos son los consignados en la escritura No. 6705/1996 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, ha solicitado un **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN-MODIFICACION-REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** para uso de **Vivienda**.

2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, éste último modificado por el Artículo 6 del Decreto 1203 de 2017 y la resolución 0463 de 2017, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles. En éste contexto, se presenta declaración de antigüedad, entendiéndose esta declarada bajo la gravedad de juramento y determinada por este despacho como cierta en cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto 1077 ibidem y en aplicación a la presunción de la buena fe del particular.

3. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto 1077 den 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 tener tales licencias y 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.

Calle 36 No. 22-16 Of. 201, Edificio Agustín Codazzi • Tels. 6705912 - 6701476 - 318 8274169 - 317 3149023 - Bucaramanga
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com • www.curaduria1bucaramanga.com

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. En atención a ello, mediante oficio presentado el 05 de junio de 2020, la señora ERNESTINA REYES DE CASTILLO identificada con cédula de ciudadanía No. 27.915.707, expuso sus observaciones al proyecto, y este Despacho en respuesta del 08 de junio de 2020 le informó que no era posible constituirla como parte dentro del presente trámite de licenciamiento urbanístico, por no cumplir los requisitos exigidos.

5. Que en cumplimiento de lo ordenado 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 de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la expedición del reconocimiento no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. El reconocimiento de edificación recae sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

7. Que 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, 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.

8. 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 a lo establecido en los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015.

9. 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 la División Técnica y Jurídica por parte de la Curaduría Urbana No 1 de

Bucaramanga, dándosele el trámite previsto en las normas que regulan el reconocimiento de la existencia de edificaciones.

10. Que la titular deberá tener en cuenta que los predios que con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenamiento Territorial, realizaron construcciones en sus antejardines sin licencia, deben adecuarse a lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) y a lo determinado en el presente Plan, para lo cual se les concede un plazo de dos (2) años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan. (Acuerdo 011 de 2014 articulo 472).

11. Que el proyecto de construcción, debe contemplar en su diseño las condiciones 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 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.

12. Que este despacho procedió a 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 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a la Subsecretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, la cual procedió a:

- Hacerse parte dentro del trámite, lo cual implica que se debe notificar de todas las actuaciones que se expidan.
- 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.
- 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.
- 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.
- Verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

13. Que la titular del reconocimiento debe tener en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:

- Solo se reconoce lo descrito por esta licencia.
- Se presentó peritaje estructural, donde se establece que la construcción objeto del reconocimiento es sísmicamente estable y cumple con lo dispuesto en el reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Calle 36 No. 22-16 Of. 201, Edificio Agustín Codazzi • Tels. 6705912 - 6701476 - 318 8274169 - 317 3149023 - Bucaramanga
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com • www.curaduria1bucaramanga.com

- Esta aprobacion no implica ningun tipo de intervención sobre espacio público.
- Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos

14. Que la titular del Acto de Reconocimiento de Edificación deberá cancelar los Deberes urbanísticos establecidos mediante el Acuerdo 011 del 21 de Mayo de 2.014, articulo 192 Deberes Urbanísticos para provisión de espacio público, Es el porcentaje de suelo útil que el constructor debe ceder y entregar al municipio como contraprestación por el otorgamiento de edificabilidad en una Licencia Urbanística, y cuyo destino es la generación y/o rehabilitación del espacio público que contribuya a reducir el déficit , mejorar el espacio público existente o generar recursos para adelantar procesos de adquisición, confinación, diseño, construcción, mantenimiento, generación, rehabilitación, y/o adecuación de espacio público.

En mérito de lo expuesto, el Curador Urbano 1 de Bucaramanga,

RESUELVE:

Artículo 1o.: Declarar un **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN-MODIFICACION-REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** para uso de **Vivienda** a **CLARA INES LIZARAZO ZARATE,** identificada con la cédula de ciudadania Nº. 63.272.112, en su calidad de propietaria del predio ubicado en la **CARRERA 3A N° 37-57/59 UNIDAD RESIDENCIAL CLARA INES P.H BARRIO LA JOYA** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010501440023000 (Matriz), 010501440034902/010501440035902**, matricula inmobiliaria **300-242033 / 300-242034 / 300-41616 (matriz)** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para que de acuerdo con la Norma Urbanística NUR0214-19, la cual forma parte de la presente resolución, adecue la edificación en concordancia con las disposiciones Urbanisticas, ambientales y estructurales vigentes en Bucaramanga.

Parágrafo 1º: La edificación reconocida en la presente resolución consta de:

Antecedentes: Posee Licencia de Legalización- construcción N°DCF-0271-96 expedida el día 18 de marzo de 1996, se aprueba una vivienda de dos pisos de altura y 226.11 m2 construidos aprobados.

Acto de Reconocimiento de un tercer piso, acompañado de una Licencia de Modificación y reforzamiento estructural. El predio tiene un área de 126.00m2, identificado con los números catastrales 010501440023000 (Matriz), 010501440034902, 010501440035902, y matriculas inmobiliarias 300-41616 (Matriz), 300-242033, 300-242034; ubicado en la Carrera 3A N°37-57/59 Unidad Residencial Clara Inés Barrio La Joya del Municipio de Bucaramanga. Se

reconocen 108.56 m2 conformado por 2 unidades de vivienda identificadas como Apto 301 y 302, culminados en una cubierta liviana inclinada no transitable, quedando en total un edificio de 323,23m² construidos. Las modificaciones a realizar corresponden a la demolición del aislamiento posterior en el tercer piso, exigida en el Artículo 471 del POT de Segunda Generación del Municipio de Bucaramanga, según información técnica G.T.D 751 - 2020.

Área total intervenida: Corresponde a todas las actuaciones aquí aprobadas suman: 443,23m² distribuidos así:
Área Reconocimiento: 108.56m²
Área Modificada (aislamiento posterior): 11.44m²
Área Reforzamiento estructural: 323,23m²
Unidades de vivienda: 2 unidades
Producto de esta intervención el área total construida finalmente es de: 323.23m².

Áreas que se reflejan en los planos arquitectónicos.. 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.

Parágrafo 2º: Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y el peritaje de reconocimiento estructural, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 1 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 3º: 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 2º: Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados, 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 Edisson Rincon Silva, con matricula profesional A25012004-91230251, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
b. Al Ingeniero civil Otoniel Diaz Pedraza, con matricula profesional 68202-28190, como responsable legalmente de los diseños estructurales, las memorias de cálculo y de información contenidas en ellos.
c. Al Arquitecto Edisson Rincon Silva, con matricula profesional A25012004-91230251, como responsable legalmente de la obra.

Calle 36 No. 22-16 Of. 201, Edificio Agustín Codazzi • Tels. 6705912 - 6701476 - 318 8274169 - 317 3149023 - Bucaramanga
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com • www.curaduria1bucaramanga.com

RESOLUCIÓN No. 68001-1-19-0423 de 2021

Artículo 3º: La 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. 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, 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.
d. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015. La Autorización de Ocupación de Inmuebles es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (Artículo 13 del decreto 1203 de 2017)
e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
h. 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.
i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Artículo 4º: Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

Artículo 5º: 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 6º: 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 7º: Ordenar la publicación de la parte resolutiva del presente acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio y/o en la página web corporativa de la Curaduría Urbana Nº 1 de Bucaramanga www.curaduria1bucaramanga.com por cuenta del interesado, con el objeto de darse a conocer a terceros que no hayan intervenido en la actuación.

Artículo 8º: 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; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, 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 9º: La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Notifíquese y cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 16 de febrero de 2021

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADORA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Calle 36 No. 22-16 Of. 201, Edificio Agustín Codazzi • Tels. 6705912 - 6701476 - 318 8274169 - 317 3149023 - Bucaramanga
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com • www.curaduria1bucaramanga.com

CURADURÍA URBANA No. 1
ARQ. LYDA XIMENA RODRÍGUEZ ACEVEDO

CERTIFICACIÓN DE EJECUTORIA

El Curador Urbano Primero de Bucaramanga, Arquitecta **LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO**, certifica que el día **16 de febrero de 2021** se expidió la Resolución No. **68001-1-19-0423** por la cual se resuelve expedir una **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN-MODIFICACION-REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** a la señora **CLARA INES LIZARAZO ZARATE,** identificada con la cédula de ciudadanía N° **63.272.112**, en su calidad de **PROPIETARIA** del predio ubicado en la **CARRERA 3A N° 37-57/59 UNIDAD RESIDENCIAL CLARA INES P.H BARRIO LA JOYA,** del Municipio de Bucaramanga identificado catastralmente con número predial **010501440023000 (Matriz) / 010501440034902 / 010501440035902 y** Matrícula Inmobiliaria **300-242033 / 300-242034 / 300-41616 (matriz)** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Concluidos los términos de ley y al no haberse interpuesto ningún recurso al Acto Administrativo **Resolución No. 68001-1-19-0423 del 16 de febrero de 2021,** queda debidamente **EJECUTORIADA**.

Se expide en la ciudad de Bucaramanga, a solicitud del interesado, a los nueve (09) días del mes de marzo de 2021.

Atentamente,

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
Curador Urbano Primero de Bucaramanga

Calle 36 No. 22-16 Of. 201 Teléfonos 670 1267 - 670 1476 - 670 5912 Cel. 318 8274169
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com
www.curaduria1bucaramanga.com

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

CURADURÍA URBANA 1
DE BUCARAMANGA

El Curador Urbano No. 1 de Bucaramanga, Arquitecta Lyda Ximena Rodríguez Acevedo, en uso de sus facultades legales otorgadas por la resolución No. 0284 de 2017, y en especial las conferidas por: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 400 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, la norma sismo resistente NSR-10, el Acuerdo 011 de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga", expidió la Resolución **68001-1-19-0423** del **16 de febrero de 2021, la cual quedó legalmente ejecutoriada**, donde se concede:

RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN-MODIFICACION-REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL Nº 68001-1-19-0423

1. INFORMACIÓN GENERAL

PREDIO Nº.:	010501440023000 (matriz) / 010501440034902 / 010501440035902
MATRICULA INMOBILIARIA:	300-242033 / 300-242034 / 300-41616 (matriz)
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	CARRERA 3A N° 37-57/59 UNIDAD RESIDENCIAL CLARA INES P.H BARRIO LA JOYA
PROPIETARIO(s):	CLARA INES LIZARAZO ZARATE
CEDULA:	63.272.112
ÁREA DEL PREDIO:	126 Metros²
ESCRITURA Nº.:	6705/1996 Notaría Tercera de Bucaramanga

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	443,23 Metros²
DESTINACIÓN:	Vivienda
USO DEL SUELO:	Actividad Residencial Tipo 4
TRATAMIENTO:	TRA-2
NORMA URBANÍSTICA:	NUR0214-19

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Antecedentes: Posee Licencia de Legalización- construcción N°DCF-0271-96 expedida el día 18 de marzo de 1996, se aprueba una vivienda de dos pisos de altura y 226.11 m2 construidos aprobados.

Acto de Reconocimiento de un tercer piso, acompañado de una Licencia de Modificación y reforzamiento estructural. El predio tiene un área de 126.00m2, identificado con los números catastrales 010501440023000 (Matriz), 010501440034902, 010501440035902, y matriculas inmobiliarias 300-41616 (Matriz), 300-242033, 300-242034; ubicado en la Carrera 3A N°37-57/59 Unidad Residencial Clara Inés Barrio La Joya del Municipio de Bucaramanga. Se reconocen 108.56 m2 conformado por 2 unidades de vivienda identificadas como Apto 301 y 302, culminados en una cubierta liviana inclinada no transitable, quedando en total un edificio de 323,23m² construidos. Las modificaciones a realizar corresponden a la demolición del aislamiento posterior en el tercer piso, exigida en el Artículo 471 del POT de Segunda Generación del Municipio de Bucaramanga, según información técnica G.T.D 751 - 2020.

Área total intervenida: Corresponde a todas las actuaciones aquí aprobadas suman: 443,23m² distribuidos así:
Área Reconocimiento: 108.56m²
Área Modificada (aislamiento posterior): 11.44m²
Área Reforzamiento estructural: 323,23m²
Unidades de vivienda: 2 unidades
Producto de esta intervención el área total construida finalmente es de: 323.23m². Áreas que se reflejan en los planos arquitectónicos.

4. NOTAS TÉCNICAS Y/O LEGALES

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas anteriormente y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-1-19-0423 del 16 de febrero de 2021 que concede el reconocimiento. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

Calle 36 No. 22-16 Of. 201, Edificio Agustín Codazzi • Tels. 6705912 - 6701476 - 318 8274169 - 317 3149023 - Bucaramanga
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com • www.curaduria1bucaramanga.com

5. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO:	Edisson Rincon Silva	***MATRÍCULA:***	A25012004-91230251
INGENIERO:	Otoniel Diaz Pedraza	***MATRÍCULA:***	68202-28190
RESPONSABLE DE OBRA:	Edisson Rincon Silva	***MATRÍCULA:***	A25012004-91230251

6. PERIODO DE VIGENCIA DEL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN

Cuando fuere necesario intervenir o reforzar la estructura a los niveles adecuados de sismo resistencia de acuerdo con la NSR-10

DESDE: 9 de marzo de 2021 ***HASTA:*** **8 de marzo de 2023**

Se expide en Bucaramanga, el 9 de marzo de 2021.

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADORA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Asesor Jurídico
Nº Matricula
175-646

Revisor Estructural
Nº Matricula
68202-51607

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

   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, 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.
   d. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
   e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
   f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
   g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
   h. 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.
   i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
   j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
   k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

5. 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.

6. El titular del reconocimiento debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción objeto del reconocimiento. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia del reconocimiento; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

*"Señor Propietario o Constructor, **RECUERDE** que cualquier modificación de la obra respecto a lo aprobado en esta actuación, **PREVIAMENTE** debe ser consultado, para analizar su viabilidad de acuerdo con la Norma de Urbanismo respectiva, y así proceder a su aprobación".*

Calle 36 No. 22-16 Of. 201, Edificio Agustín Codazzi • Tels. 6705912 - 6701476 - 318 8274169 - 317 3149023 - Bucaramanga
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com • www.curaduria1bucaramanga.com