

# 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. 0284-17, 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 N° 0121-20

Ficha Normativa Sector 01.

DATOS GENERALES			Ubicación Ficha Normativa		
NUMERO PREDIAL:	01-02-0194-0013-000				
SOLICITANTE:	LUIS MIGUEL SIERRA TOLOZA				
DIRECCIÓN:	CARRERA 33 N° 35-33				
COMUNA:	13 ORIENTAL				
BARRIO:	EL PRADO				
ESTRATO	4				
TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL	Material	MATERIAL:			
	N° Pisos	4			
CONSTRUCCIONES VECINAS	Colindancia	N° Pisos			Voladizo
	Norte				
	Sur				
	Oriente	4			
	Occidente	2			
ZONA NORMATIVA	1	Atributos del Predio			
Área del Predio/s	140,00	m2			
Frente del predio/s	7,00	ml			
Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192	APLICA				
Área de Actividad	R-2. Sin Eje				
Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)	Cód..	16			
	(\$*m2)	150000			
Clasificación del Suelo:	URBANO		BIC	NO	
Tratamiento Urbanístico:	TRA-3		Área de influencia de BIC	NO	
Zonificación de Restricciones a la Ocupación	ZONA 12		Utilidad Pública	NO	
			Amenaza y Riesgos	Amenaza Sísmica Territorio Municipal	
<b>1. AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO</b> (Ver Anexos Para descripción detallada de unidades de usos permitidas)					
Categorías De Uso Y Unidades De Uso Permitidas					
COMERCIO	Principal	Vivienda			
	Complementario	1 (Condición 29 solo escala local A) y 17 (Decreto 077 de 2015)			
	Restringido				
SERVICIOS	Principal				
	Complementario	14, 20 (Condición 29 solo escala local A)			
	Restringido				
DOTACIONAL	Principal				
	Complementario				
	Restringido	77			
INDUSTRIAL	Principal				
	Complementario				
	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.					
<b>EDIFICABILIDAD</b>		<b>Aislamiento Tratamiento de Mejoramiento Integral VIS y VIP</b>			
Sector	2	N° de Pisos	Lado Min (m)	Área Min (m2)	
Subsector:	2-B	De 1 a 2 Pisos	2,00	6,00	
Frente:	Todos los predios	De 3 Pisos	3,00	9,00	
Índice de Ocupación:	0,70	Aislamiento Tipología Aislada, pareada y aislada desde el 4° piso con plataforma.			
Índice de Construcción:	2,10	N° de Pisos	Aislamiento		
Altura Máxima Permitida:	3		Posterior	Lateral	
Tipología Edificatoria	Continua	De 1 a 2 Pisos	3,50	3,00	
Tipología Edificatoria Continua		De 3 Pisos	3,50	3,00	
N° de Pisos	Aislamiento Posterior	De 4 Pisos	4,00	3,00	
De 1 a 3 Pisos	3,50	De 5 a 6 Pisos	5,00	3,00	
4 Pisos	4,00	De 7 a 8 Pisos	6,00	4,00	
De 5 a 6 Pisos	5,00	De 9 a 10 Pisos	7,00	4,00	
Antejardín:	3,00	De 11 a 12 Pisos	8,00	5,00	
Retroceso Frontal:	Según uso, área y altura (Art 254)	De 13 a mas Pisos	9,00	6,00	
Aislamiento Frontal:	Según altura (Art 290)				
Voladizo	Ver Pág. 4	Parqueaderos:	Según Uso y estrato		

Jaime Ortiz Ordúz 1094276294 09/10/20

# CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

## 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 retrocesos, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas específicas y normas técnicas colombianas vigentes relativas a sus condiciones, ubicación y funcionamiento.
3. **ARTICULO 165\*** En predios esquineros, la rampa de acceso al sótano o semisótano 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 sótanos, semisótanos, o placas hasta un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) por encima o por debajo del nivel del andén, las rampas vehiculares pueden localizarse dentro del paramento en las áreas de aislamiento lateral (aplicable para tipología aislada) y/o posterior, sin superar un metro con cuarenta centímetros (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 vehículos. 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 decibelios (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 edificación 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, chafán 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, chafán o similar.
9. El radio mínimo 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 chafán debe quedar inscrita dentro de los radios antes determinados.
10. **ARTICULO 358\*** 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 mínimas de cupos de parqueo que deben proveerse en cada proyecto objeto de licencia, así como sus dimensiones mínimas.

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 centímetros (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 Eléctricas (RETEI), establecido en la Resolución NO. 181294 del 6 de agosto de 2008 del Ministerio de Minas y Energía.
15. Resolución 1294 de 2009 "Por medio de la cual se adopta el manual de normas técnicas para el control de erosión y para la realización de estudios geológicos, geotécnicos e hidrologicos en área de jurisdicción de la CDMB"
16. Resolución 1273 de 2011 "Por la cual se reglamenta el desarrollo de obras de movimientos de Tierra" CDMB.
17. **ARTICULO 228\*** Zonificación de restricciones a la ocupación. Todos los predios deben cumplir con las condiciones de manejo, estudios técnicos específicos y demás 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 índices 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.
18. **ARTICULO 322\*** Condiciones mínimas de iluminación y ventilación. En las edificaciones destinadas al uso residencial, independiente del sector donde se localicen y de la tipología edificatoria, todos los espacios habitables, como áreas sociales, baños, cocinas y alcobas, deben ventilarse e iluminarse naturalmente a través de la fachada o por medio de patios o vacíos. 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 buitroneos, o por medios mecánicos.

Parágrafo 1. Los aislamientos y dimensiones de vacíos y patios deben cumplir con lo establecido en la presente norma.

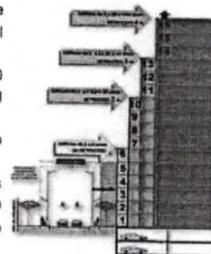
Parágrafo 2. Además de las normas aquí establecidas, en el trámite de licencias, los Curadores Urbanos deben garantizar el cumplimiento de las normas relacionadas con habitabilidad.
19. **ARTICULO 272\*** Cuando un proyecto de construcción proponga patios o vacíos interiores se debe cumplir con los siguientes requerimientos:
  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 m<sup>2</sup>).
  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 m<sup>2</sup>).
  3. Para edificaciones con alturas mayores a seis (6) pisos: el lado menor del patio debe ser mínimo de cuatro metros (4.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a dieciséis metros cuadrados (16,00 m<sup>2</sup>).

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 vacíos sean menores a las aquí establecidas, se contabilizan como buitroneos y por ende como área construida. En estos casos solo se permiten ventanas a partir de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) del nivel de acabado de piso, es decir ventanas altas.
- ARTICULO 290\*** Literal 3. Aislamiento o retroceso frontal. Distancia libre de construcciones y cerramientos, tratada como zona dura 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 esta 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 ubicados 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 m<sup>2</sup>) 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).



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

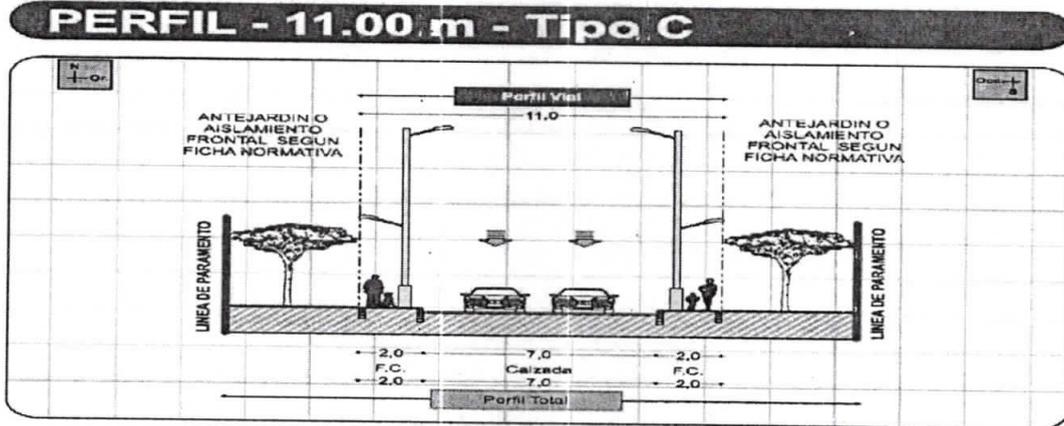
1. PARQUEADEROS								OBSERVACIONES PARA CUPOS DE PARQUEO SEGÚN USO Y ACTIVIDAD
Cuadro N° 74. Cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda. Relación Cupo mínimo de Parqueo un cupo por cada # de unidades de vivienda								
Uso	Categoría	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	VIVIENDA.
VIVIENDA	Residentes (R)	1x7 viv	1x5 viv	1x3 viv	1x1 viv	1.5x1 viv	2x1 viv	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.
	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		
<b>COMERCIO</b>								
Uso domestico		1, 2		1X110 m2		1X70 m2		
Comercio general		3, 4, 5		1X90 m2		1X50 m2		
Comercio y servicios a los vehiculos		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		
<b>SERVICIOS</b>								
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 vehiculos 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		
<b>CUADRO N° 76. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEOS PARA EL USO DOTACIONAL</b>								
<b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>								
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		
<b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVOS Y RECREATIVOS</b>								
Actividades deportivas		71, 72, 73, 74		1X130 m2		1X100 m2		
<b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS</b>								
Servicio a la comunidad		75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82		1X140 m2		1X100 m2		

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

Abastecimiento de alimentos	83, 84	1X140 m2	1X100 m2	<b>INDUSTRIAL</b>
Actividades funerarias y pompas fúnebres	85, 87	1X160 m2	1X130 m2	
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	
<b>CUADRO N° 77. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEO PARA USO INDUSTRIAL</b>				
	<b>ESCALA</b>	<b>P.P</b>	<b>V</b>	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).
<b>INDUSTRIA TRANSFORMADORA</b>	Local A	1X100 m2	N/A	
	Local	1X100 m2	1X250 m2	
	Zonal	1X150 m2	1X300 m2	
	Metropolitana	1X300 m2	1X500 m2	
<b>ARTICULOS POT SEGUNDA GENERACION</b>				
<b>Artículo 361. Cuotas de parqueo para uso de vivienda.</b> Teniendo en cuenta los criterios establecidos en este Plan de Ordenamiento Territorial, se adopta el cuadro denominado "cuota mínima de parqueo"				
<p>a) Los predios en sectores desarrollados clasificados como estratos 1 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.</p> <p>b) Los predios en sectores desarrollados clasificados como estratos 1 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.</p> <p>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</p>				
<b>Artículo 362°. Cuotas de parqueo para usos distintos a vivienda.</b> 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.				
<b>VOLADIZOS Artículo 261. Dimensiones máximas del Voladizo. (m)</b>				
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		
<p>a) Las áreas de los voladizos se contabilizan para el cálculo del índice de construcción.</p> <p>b) El voladizo proyectado sobre antejardín o andén, no se contabiliza para el cálculo del índice de ocupación.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

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

PERFIL VIAL EXISTENTE EN SITIO										
IDENTIFICACIÓN				ELEMENTOS						
PERFIL VIAL EXISTENTE EN SITIO				Antejardin	(F.C.)	(F.A.)	Calzada	Sep.		
				2,03	3,18	2,54	6,50	1,05		
PERFIL VIAL OFICIAL POT CARRERA 17 (Artículo 108)										
IDENTIFICACIÓN				ELEMENTOS						
Vía	Tipo perfil	codigo	Perfil Vial (m)	Antejardin	(F.C.)	(F.A.)	Calzada	Sep.		
Carrera 33	24,00A	72	24,00	3,00	3,00	1,50	7,00	1,00		



**Sobre la carrera 33 debe conservar el espacio público exigido, retroceder desde el paramento de construcción actual 0,97mts para cumplir con el antejardin exigido y ajustar las franjas funcionales del espacio público**; Parágrafo. En el evento que en las fichas normativas de perfiles viales y antejardines y/o retrocesos frontales, la dimensión del perfil total normativo sea menor que la distancia existente, debe conservarse el ancho actual y 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 lo establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial.

**6. ZONIFICACION DE RESRTICCION A LA OCUPACION**

FICHA TECNICA. Zona 12 Meseta de Bucaramanga	
Características:	
1. Zonas urbanizadas.	
2. La zona presenta sismicidad local y regional.	
ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano y Protección
<b>Ocupación</b>	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.
<b>Estudios técnicos específicos</b>	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.
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	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
<b>Directrices específicas.</b>	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 Curaduría Urbana 1 de Bucaramanga en el link: <http://www.curaduria1bucaramanga.com/cdigos-uso-de-suelos>

FECHA DE EXPEDICION:  
07 Octubre de 2020

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO  
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA





**RESOLUCIÓN No. 68001-1-20-0224 de 2021**

Por la cual se declara un **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN**

**003-21**

**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

**CONSIDERANDO:**

1. Que los señores **LUIS MIGUEL SIERRA SUÁREZ** y **LUIS MIGUEL SIERRA TOLOZA**, identificados con cédula de ciudadanía No. 13.748.805 y 13.823.482 respectivamente, en su calidad de propietarios del predio localizado en la **CARRERA 33 No. 35-33 BARRIO EL PRADO** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010201940013000** y con matrícula inmobiliaria **300-48862** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **240 metros<sup>2</sup>** y cuyos linderos son los consignados en la Escritura Pública No. **3993/2016** de la Notaría Décima de Bucaramanga; han solicitado un **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** para uso de **COMERCIO Y SERVICIO**.
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



***RESOLUCIÓN No. 68001-1-20-0224 de 2021***

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.

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 17 de noviembre de 2020, la señora Gladys Castillo Patiño identificada con cédula de ciudadanía No. 63.281.193, en calidad de Representante Legal del EDIFICIO BAHÍA PH, expuso sus observaciones al proyecto y formuló objeciones al mismo; razón por la cual este Despacho la constituyó como parte dentro del presente trámite de licenciamiento urbanístico.
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,

# CURADURÍA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

## Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURÍA URBANA 1  
DE BUCARAMANGA

### **RESOLUCIÓN No. 68001-1-20-0224 de 2021**

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 el 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 artículo 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, adicen o complementen.



**RESOLUCIÓN No. 68001-1-20-0224 de 2021**

**13.** Que el 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.
- Esta aprobación no implica ningún 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 el titular del Acto de Reconocimiento de Edificación deberá cancelar los Deberes urbanísticos establecidos mediante el Acuerdo 011 del 21 de Mayo de 2.014, artículo 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** para uso de **COMERCIO Y SERVICIO** a los señores **LUIS MIGUEL SIERRA SUÁREZ** y **LUIS MIGUEL SIERRA TOLOZA**, en su calidad de propietarios del predio ubicado en la **CARRERA 33 No. 35-33 BARRIO EL PRADO** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010201940013000**, matrícula inmobiliaria **300-48862** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para que de acuerdo con la Norma Urbanística NUR0121-20, la cual forma parte de la presente resolución, adecúe la edificación en concordancia con las disposiciones urbanísticas, ambientales y estructurales vigentes en Bucaramanga.

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

# CURADURÍA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

## Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURÍA URBANA 1  
DE BUCARAMANGA

### **RESOLUCIÓN No. 68001-1-20-0224 de 2021**

Acto de Reconocimiento de una edificación de dos pisos con cubierta liviana – inclinada, destinado a uso comercio en un predio con área de 240.00m<sup>2</sup>, identificado con el número catastral 010201940013000 y matrícula inmobiliaria 300-48862; ubicado en la Carrera 33 N° 35-33 Barrio el Prado del Municipio de Bucaramanga. ÁREA TOTAL A RECONOCER ES DE 251.58m<sup>2</sup> de área construida. La edificación se conforma por dos (2) locales comerciales identificados como LOCAL COMERCIAL #1 Y LOCAL COMERCIAL #2, como se refleja en los planos arquitectónicos. El local comercial #1 tiene indicado el uso correspondiente a Gimnasio y el local comercial #2 no se indica el uso, por lo tanto, podrá funcionar los usos que le permita el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 011 de 2014 y las condiciones que ello le indique.

Nota: Se debe adelantar el trámite establecido en el Decreto Municipal 0198 del 2015, mediante el cual se reglamenta la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueaderos, de acuerdo a las áreas generadoras se deben compensar 2 (dos) cupos de parqueadero vehicular, el titular de la licencia es responsable del cumplimiento de esta obligación urbanística.

**Área total intervenida:** Corresponde a todas las actuaciones aquí aprobadas suman: 251.58 m<sup>2</sup> distribuidos así:

**Área reconocimiento:** 251.58m<sup>2</sup>

**Unidades de comercio:** 02 locales comerciales.

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:



***RESOLUCIÓN No. 68001-1-20-0224 de 2021***

- a. A la Arquitecta Olga Rocío Parada Bernal, con matrícula profesional 68700-71103, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero Civil Ricardo Vera Lizarazo, con matrícula profesional 68202-74032, como responsable legalmente de los diseños estructurales, las memorias de cálculo y de información contenidas en ellos.
- c. A la Arquitecta Olga Rocío Parada Bernal, con matrícula profesional 68700-71103, como responsable legalmente de la obra.

**Artículo 3º:** El titular del reconocimiento deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015:

- a. 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



**RESOLUCIÓN No. 68001-1-20-0224 de 2021**

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 pudiese 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 resolutive 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 N° 1 de Bucaramanga [www.curaduria1bucaramanga.com](http://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

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



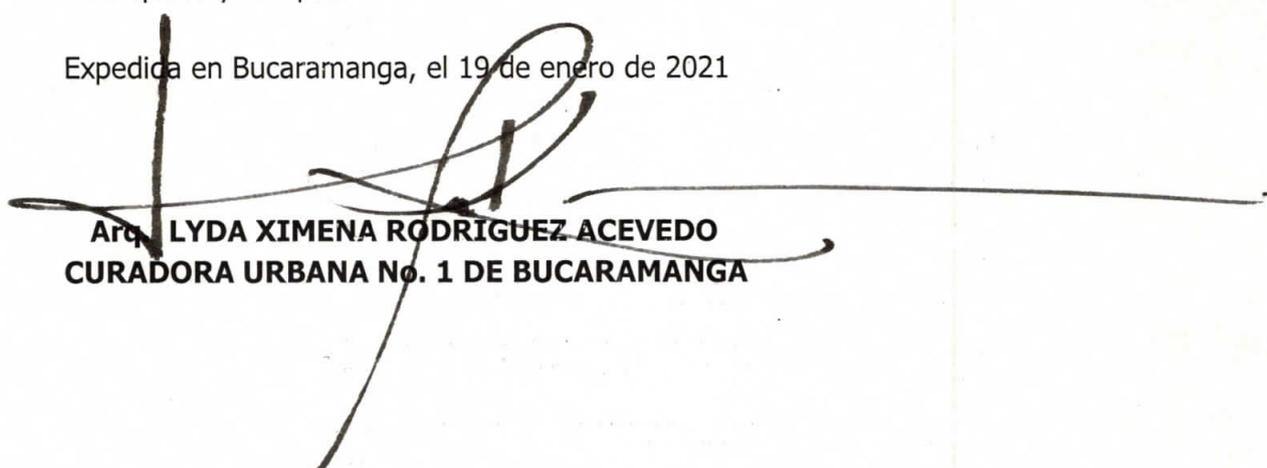
**RESOLUCIÓN No. 68001-1-20-0224 de 2021**

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 19 de enero de 2021

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



**CURADURÍA  
URBANA No. 1**

ARQ. LYDA XIMENA RODRÍGUEZ ACEVEDO

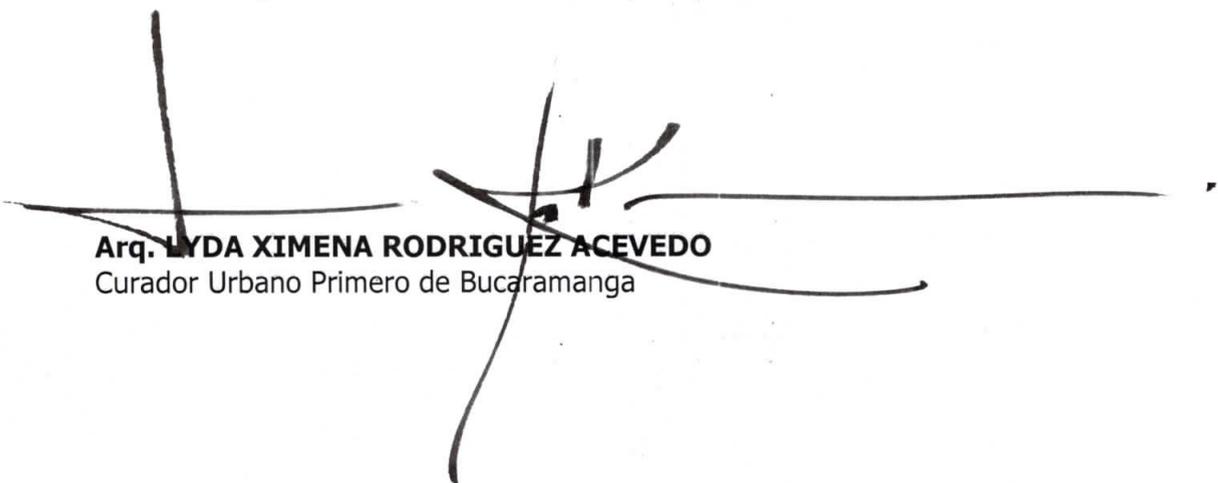
### **CERTIFICACIÓN DE EJECUTORIA**

El Curador Urbano Primero de Bucaramanga, Arquitecta **LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO**, certifica que el día **19 de enero de 2021** se expidió la Resolución No. **68001-1-20-0224** por la cual se resuelve expedir un **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN** a los señores **LUIS MIGUEL SIERRA SUÁREZ y LUIS MIGUEL SIERRA TOLOZA**, en su calidad de **PROPIETARIOS** del predio ubicado en la **CARRERA 33 No. 35-33 BARRIO EL PRADO**, del Municipio de Bucaramanga identificado catastralmente con el número predial **010201940013000** con Matrícula Inmobiliaria **300-48862** 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. 68001-1-20-0224 del 19 de enero de 2021**, queda debidamente **EJECUTORIADA**.

Se expide en la ciudad de Bucaramanga, a solicitud del interesado, a los dieciocho (18) días del mes de Febrero de 2021.

Atentamente,



**Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO**  
Curador Urbano Primero de Bucaramanga



# 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 **68001-1-20-0224 del 19 de enero de 2021, la cual quedó legalmente ejecutoriada**, donde se concede:

### RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN N° 68001-1-20-0224

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

**PREDIO N°:** 010201940013000  
**MATRICULA INMOBILIARIA:** 300-48862  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:** CARRERA 33 No. 35-33 BARRIO EL PRADO  
**PROPIETARIO(S):** LUIS MIGUEL SIERRA SUÁREZ / LUIS MIGUEL SIERRA TOLOZA  
**CEDULA:** 13.748.805 - 13.823.482  
**ÁREA DEL PREDIO:** 240 Metros<sup>2</sup>  
**ESCRITURA N°:** 3993/2016 Notaría Décima de Bucaramanga

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 251,58 Metros<sup>2</sup>  
**DESTINACIÓN:** Comercio y Servicio  
**USO DEL SUELO:** Actividad Comercial Tipo 2  
**TRATAMIENTO:** TRA-3  
**NORMA URBANÍSTICA:** NUR0121-20

#### 3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Acto de Reconocimiento de una edificación de dos pisos con cubierta liviana – inclinada, destinado a uso comercio en un predio con área de 240.00m<sup>2</sup>, identificado con el número catastral 010201940013000 y matrícula inmobiliaria 300-48862; ubicado en la Carrera 33 N° 35-33 Barrio el prado del Municipio de Bucaramanga. ÁREA TOTAL A RECONOCER ES DE 251.58m<sup>2</sup> de área construida. La edificación se conforma por dos (2) locales comerciales identificados como LOCAL COMERCIAL #1 Y LOCAL COMERCIAL #2, como se refleja en los planos arquitectónicos. El local comercial #1 tiene indicado el uso correspondiente a Gimnasio y el local comercial #2 no se indica el uso, por lo tanto, podrá funcionar los usos que le permita el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 011 de 2014 y las condiciones que ello le indique.

Nota: Se debe adelantar el trámite establecido en el Decreto Municipal 0198 del 2015, mediante el cual se reglamenta la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueaderos, de acuerdo a las áreas generadoras se deben compensar 2 (dos) cupos de parqueadero vehicular, el titular de la licencia es responsable del cumplimiento de esta obligación urbanística.

Área total intervenida: Corresponde a todas las actuaciones aquí aprobadas suman: 251.58 m<sup>2</sup> distribuidos así:  
Área Reconocimiento: 251.58m<sup>2</sup>  
Unidades de comercio: 02 locales comerciales

#### 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 68001-1-20-0224 del 19 de enero de 2021 que concede el reconocimiento. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

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



**5. RESPONSABLES TÉCNICOS**

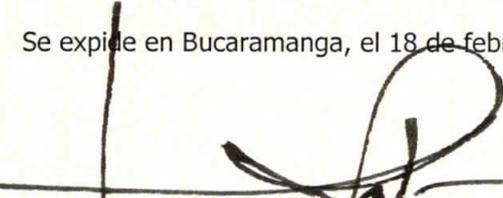
**ARQUITECTO:** Olga Rocio Parada Bernal  
**INGENIERO:** Ricardo Vera Lizarazo  
**RESPONSABLE DE OBRA:** Olga Rocio Parada Bernal

**MATRÍCULA:** 68700-71103  
**MATRÍCULA:** 68202-74032  
**MATRÍCULA:** 68700-71103

**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:** 18 de febrero de 2021 **HASTA:** 17 de febrero de 2023

Se expide en Bucaramanga, el 18 de febrero 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

# CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

## Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURÍA URBANA 1  
DE BUCARAMANGA

### 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 reemplazará 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".*

