



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, en uso de las facultades que le confiere: la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto No. 1077 de 2015 y los decretos modificatorios, la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. **22-0228 del 2 de mayo de 2022**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA N° 68001-2-21-0402

Fecha de radicación: 23 de agosto de 2021

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Carlos Enrique Garces Jaimes, Martha Isabel Cala Ballesteros
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-05-0006-0002-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-419140
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 48 # 22-22/30
BARRIO: La Concordia
ÁREA DEL PREDIO: 510,00 m²

2. INFORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN APROBADA

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 2.254,74 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 2.254,74 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Cinco (5) pisos de altura
NORMA URBANÍSTICA: NUR0437-13
AREA DE ACTIVIDAD: Actividad Residencial Tipo 1
USO PREDIAL: Comercio y Servicio **ESTRATO:** 4
TRATAMIENTO: Preservación Urbana
I.O.: 0,64 **I.C.:** 4,42 **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Una (1) unidad privada de comercio
PARQUEADEROS: Doce (12) cupos de parqueo para carros y Cinco (5) cupos de parqueo para motos

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de Construcción en Modalidad MODIFICACIÓN DE LICENCIA, consiste en el reforzamiento estructural de la totalidad de la construcción y modificación del diseño arquitectónico del edificio en áreas específicas de las plantas uno y dos. Aprobado para uso de comercio en 5 pisos de altura y un semisótano, para un área total construida de 2.254,74m². La presente modificación no genera nuevas unidades comerciales. La construcción queda conformada por semisótano, mezanine y cinco pisos con cubierta en placa, destinado a comercio y oficinas distribuidos así: Semisótano nivel -1.50, consta de parqueadero con 12 cupos vehiculares, uno de ellos para discapacitados, área de equipos de bombas, 5 cupos de parqueo de motocicletas, área de recepción con montacarga, punto fijo de ascensor, una escalera y rampa de acceso desde primer piso. Primer nivel +1.40, acceso principal con lobby y sala de espera, punto fijo con dos escaleras y ascensor, baño para discapacitados, 1 oficina par nivel con baños y vestier, entrega de mercancía, recepción, bodegaje, cuarto frio, patio posterior y escalera de acceso a mezanine, 1 local con acceso independiente y directo desde Calle 48 y rampa de acceso a sótano. Mezanine nivel +4.40m, segundo nivel con área de trabajo de la oficina de primer piso, esta oficina también tiene acceso por escalera común. Segundo piso nivel +6.90m, lobby con sala de espera, punto fijo con dos escaleras y ascensor, dos baños, sala de juntas, dos oficinas cada una con baño y oficina con área de trabajo, tesorería, proveedores, dos oficinas, sistemas y archivo. Tercer y cuarto piso (piso tipo) nivel +10.40m y +13.90m, cada piso consta de lobby con batería de baños, cuarto de aseo, punto fijo con dos escaleras y ascensor, oficina 301, 401 y oficina 302 y 402. Quinto piso nivel +17.40m, consta de cafetería, baño, punto fijo con dos escaleras y ascensor y terraza. Con un área total construida de 2.254,74 m². Se aprueba teniendo en cuenta Revalidación No. 68001-2-21-0387 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez la cual otorga una vigencia hasta el 24 de diciembre de 2023 y Modificación a Licencia Vigente y Licencia de construcción en modalidad Adecuación No. 68001-1-19-0428 del 27 de abril de 2020 expedido por la curaduría urbana No. 1 de Bucaramanga Arq. Lyda Ximena Rodríguez Acevedo.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 22-0228, expedida el 2 de mayo de 2022 que concede la MODIFICACIÓN DE LICENCIA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

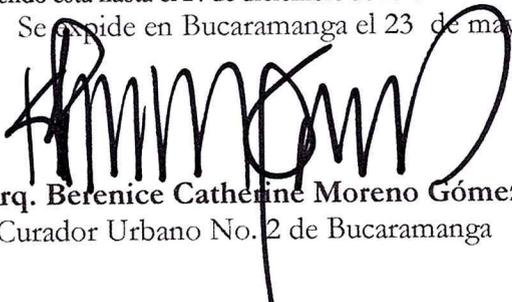
3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Jose Daniel Triana Restrepo	Matrícula	A30552016-1095801860
INGENIERO CALCULISTA:	Oscar Manuel Padilla	Matrícula	68202-119462 STD
RESPONSABLE OBRA:	Douglas Ortiz Rubio	Matrícula	68202-096276 STD
GEOTECNISTA:	Javier Caballero Esteban	Matrícula	68202-150761STD

4. VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA

La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación. Siendo esta hasta el 24 de diciembre de 2023

Se expide en Bucaramanga el 23 de mayo de 2022.

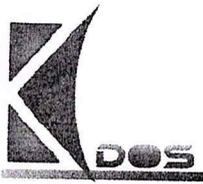

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.
1. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).
2. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
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. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibido por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Floridablanca.
5. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015 y que hacen parte de la licencia inicial.
6. El titular de la licencia 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 que haya sido objeto de la licencia. 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 de la licencia; 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.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
10. La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.

1.





CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 22-0228 del 2 de mayo de 2022

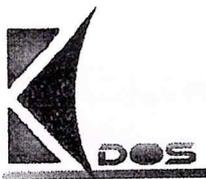
Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA:

68001-2-21-0402

El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que **Carlos Enrique Garcés Jaimes**, **Martha Isabel Cala Ballesteros** con cédula(s) de ciudadanía N°. **91242580**, **63352057** en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Calle 48 # 22-22/30** barrio **La Concordia** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-05-0006-0002-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-419140** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **510 m²**, ha(n) solicitado una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA**, para destinación **Comercio y Servicio**.
2. Que la solicitud de modificación de licencia a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 6 del Decreto 1203 de 2017 y la resolución 0463 de 2017, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. Que se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).
4. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
5. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.
6. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
7. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017.
8. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
 - **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Se trata de una modificación del diseño estructural original, es una edificación de 1 sótano y seis (6) pisos, localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural pórticos en concreto resistentes a momento de disipación especial de energía DES. Las placas de entre piso y de cubierta tienen un espesor de 40 cm en concreto aligerado. La edificación pertenece al grupo de uso 1. La edificación tiene un sistema de cimentación de zapatas unidas por vigas. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: 28 Mpa y Fy de



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 22-0228 del 2 de mayo de 2022

420 Mpa. Se anexan 5 planos estructurales, 1 plano de elementos No Estructurales, 1 memoria de diseño estructural y 1 memoria de diseño de Elementos No Estructurales que corresponden a la versión final de proyecto.

- 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.
- Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
- Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
- No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
- Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.

9. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

RESUELVE:

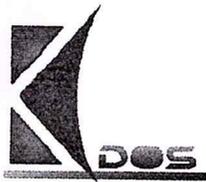
ARTÍCULO 1°. Conceder **MODIFICACIÓN DE LICENCIA**, para destinación **Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **Calle 48 # 22-22/30** barrio **La Concordia**, identificado con el número catastral **68001-01-05-0006-0002-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-419140** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Carlos Enrique Garces Jaimes**, **Martha Isabel Cala Ballesteros** en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes..

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: **Licencia de Construcción en Modalidad MODIFICACIÓN DE LICENCIA**, consiste en el reforzamiento estructural de la totalidad de la construcción y modificación del diseño arquitectónico del edificio en áreas específicas de las plantas uno y dos. Aprobado para uso de comercio en 5 pisos de altura y un semisótano, para un área total construida de 2.254,74m². La presente modificación no genera nuevas unidades comerciales. La construcción queda conformada por semisótano, mezanine y cinco pisos con cubierta en placa, destinado a comercio y oficinas distribuidos así: Semisótano nivel -1.50, consta de parqueadero con 12 cupos vehiculares, uno de ellos para discapacitados, área de equipos de bombas, 5 cupos de parqueo de motocicletas, área de recepción con montacarga, punto fijo de ascensor, una escalera y rampa de acceso desde primer piso. Primer nivel +1.40, acceso principal con lobby y sala de espera, punto fijo con dos escaleras y ascensor, baño para discapacitados, 1 oficina par nivel con baños y vestier, entrega de mercadería, recepción, bodegaje, cuarto frío, patio posterior y escalera de acceso a mezanine, 1 local con acceso independiente y directo desde Calle 48 y rampa de acceso a sótano. Mezanine nivel +4.40m, segundo nivel con área de trabajo de la oficina de primer piso, esta oficina también tiene acceso por escalera común. Segundo piso nivel +6.90m, lobby con sala de espera, punto fijo con dos escaleras y ascensor, dos baños, sala de juntas, dos oficinas cada una con baño y oficina con área de trabajo, tesorería, proveedores, dos oficinas, sistemas y archivo. Tercer y cuarto piso (piso tipo) nivel +10.40m y +13.90m, cada piso consta de lobby con batería de baños, cuarto de aseo, punto fijo con dos escaleras y ascensor, oficina 301, 401 y oficina 302 y 402. Quinto piso nivel +17.40m, consta de cafetería, baño, punto fijo con dos escaleras y ascensor y terraza. Con un área total construida de 2.254,74 m². Se aprueba teniendo en cuenta Revalidación No. 68001-2-21-0387 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez la cual otorga una vigencia hasta el 24 de diciembre de 2023 y Modificación a Licencia Vigente y Licencia de construcción en modalidad Adecuación No. 68001-1-19-0428 del 27 de abril de 2020 expedido por la curaduría urbana No. 1 de Bucaramanga Arq. Lyda Ximena Rodríguez Acevedo. Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delineación y las expensas correspondientes.

ARTÍCULO 2°. Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como los demás documentos técnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO 3°. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, que hacen parte de la licencia inicial.

ARTÍCULO 4°. Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:



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

RESOLUCION N° 22-0228 del 2 de mayo de 2022

- a. Al Arquitecto JOSE DANIEL TRIANA RESTREPO, con matrícula profesional A30552016-1095801860, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- a. Al Ingeniero civil OSCAR MANUEL PADILLA, con matrícula profesional 68202-119462STD, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- b. Al Arquitecto/Ingeniero DOUGLAS ORTIZ RUBIO, con matrícula profesional 68202-096276 STD, como responsable legalmente de la obra.
- c. Al Ingeniero o geotecnista JAVIER CABALLERO ESTEBAN, con matrícula profesional 68202-150761STD, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

ARTÍCULO 5°. La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación siendo esta hasta el 24 de diciembre de 2023 según Revalidación de Licencia No 68001-2-21-0387.

ARTÍCULO 6°. 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.

ARTÍCULO 7°. 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 8°. 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 9°. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 2 de mayo de 2022

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