



# 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. 22-0178 del 7 de abril de 2022, y una vez ejecutoriado administrativo que concede la licencia, expide:

## LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: **OBRA NUEVA Radicado N° 68001-2-21-0425**

Fecha de radicación: 6 de septiembre de 2021

### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

**PROPIETARIO(s):** María Patricia Acevedo Silva con cedula de ciudadanía 37.839.375 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Quebrada-Seca con NIT 805.012.921-0  
**NÚMERO PREDIAL:** 68001-01-02-0001-0002-000  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-280366  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:** Avenida Quebrada Seca Carrera 30  
**BARRIO:** Aurora  
**ÁREA DEL PREDIO:** 1.817,90 m<sup>2</sup>

### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 25.414,63 m<sup>2</sup> **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 25.414,63 m<sup>2</sup>  
**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Tres (3) sótanos, un (1) semisótano, veintitrés (23) pisos y terraza  
**NORMA URBANÍSTICA:** 21-0197  
**ZONA NORMATIVA:** 2 **SECTOR:** 2 **SUBSECTOR:** 2-B  
**ÁREA DE ACTIVIDAD:** C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor  
**USO PREDIAL:** Vivienda, Comercio y Servicio **ESTRATO:** 4  
**TRATAMIENTO:** TC-1 Consolidación Urbana  
**I.O.:** 0,47 **I.C.:** 3,00 **VIS:** No VIS **BIC:** No BIC  
**UNIDADES PRIVADAS:** Ciento sesenta (160) unidades de vivienda y diez (10) locales comerciales con códigos de uso 1 y 2 a escala Local (A) y Local  
**PARQUEADEROS:** 160 parqueos para vehículo residentes, 27 parqueos para vehículo visitantes, 9 parqueos para comercio, 29 parqueos para bicicletas y 29 parqueos para motocicletas.

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba licencia de construcción en modalidad obra nueva en un predio esquinero de área 1.817,90 m<sup>2</sup> para uso vivienda, comercio y/o servicios. El proyecto aprobado cuenta con tres (3) sótanos, un (1) semisótano, veintitrés (23) pisos y terraza en los que se distribuyen ciento sesenta (160) unidades de vivienda, diez (10) locales comerciales (ver códigos de uso en planos arquitectónicos), cupos de parqueo para vehículo (residentes, comercio, visitante y personas con discapacidad), motocicletas, bicicletas, y un cupo para carga y descarga y zonas comunales. Se aprueba monta coches para dar acceso al segundo piso de parqueaderos mediante oficio No. 189-2021 de la dirección de tránsito de Bucaramanga. El proyecto cuenta con un área total construida de 25.414,63 m<sup>2</sup>. El proyecto cumple con el título K de la NSR-10 en el artículo K.3.6-1 referente a la exigencia distancia mínima requerida hasta la salida. Se da cumplimiento al artículo 358 del acuerdo municipal 011 de 2014 referente a la exigencia de cupos de parqueo por uso y el artículo 323 del acuerdo 011 de 2014 que hace referencia al Equipamiento comunal privado (anteriormente Llamada cesión tipo B). Se hace énfasis en la disposición de una planta libre con área de 1.150,42 m<sup>2</sup> destinada a espacio público al interior del proyecto que conecta la Avenida Quebrada Seca con la carrera 29 con el fin de compensar el área para usar en altura dando cumplimiento a lo establecido en Artículo 315° del acuerdo 011 de 2014 en sus numerales 1 y 3 en el que se refiere a Bonificaciones por las cuales se permite el incremento en edificabilidad. Se da cumplimiento a los artículos 312, 313 y 314 del acuerdo 011 de 2014 referentes al cálculo de índice de construcción y las áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción para de esta manera obtener el área máxima que puede ser construida, adiciona, según las condiciones específicas del proyecto, el área de construcción podrá estar por encima del índice de construcción a causa de las bonificaciones que autorice la norma. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana 21-0197 expedida por la curaduría urbana N2 de Bucaramanga y GDT: 5023-2021 de la secretaria de planeación municipal con respecto al perfil vial oficial para el predio. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. presenta Revisor técnico independiente: Ing. Alvaro Rodríguez Bermudez con Matrícula Profesional N° 68000-01076; OBSERVACIONES: LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. —A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometán al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. Coordinadas: Norte: 1280103,739 - Este: 1106004,174.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 22-0178, expedida el 7 de abril de 2022 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

### 3. RESPONSABLES TECNICOS

<b>ARQUITECTO:</b>	Angela María Correa Mendoza	<b>Matrícula</b>	A30342018-1098695564
<b>INGENIERO CALCULISTA:</b>	Sergio Andres Ortiz Rodriguez	<b>Matrícula</b>	68202-312745
<b>RESPONSABLE OBRA:</b>	Angela María Correa Mendoza	<b>Matrícula</b>	A30342018-1098695564
<b>GEOTECNISTA:</b>	Carlos Andres Buenahora Ballesteros	<b>Matrícula</b>	68202-120243
<b>REVISOR INDEPENDIENTE:</b>	Alvaro Rodríguez Bermudez	<b>Matrícula</b>	68000-01076

### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 28 de abril de 2024 Se expide en Bucaramanga el 29 de abril de 2022.

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

## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. 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 2.2.6.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
1. 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.
2. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga.
3. El titular de la licencia 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.
  - a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  - b. 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.
  - c. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
  - d. 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - e. 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.
  - f. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
  - g. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
  - h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - i. 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.
  - j. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - k. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
  - l. 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.
4. La licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.
5. 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.
6. 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.
7. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
8. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



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

**RESOLUCION N° 22-0178 del 7 de abril de 2022**

**Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA:**

68001-2-21-0425

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 María Patricia Acevedo Silva con cedula de ciudadanía 37.839.375 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Quebrada-Seca con NIT 805.012.921-0, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la Avenida Quebrada Seca Carrera 30 barrio Aurora del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral 68001-01-02-0001-0002-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-280366 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 1.817,90 m<sup>2</sup>, ha(n) solicitado licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA, para destinación Vivienda, Comercio y/o 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 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, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia: A la Escuela Normal de señoritas a la dirección calle 30 # 26 – 45 el 14 de septiembre de 2021 y el 29 de marzo de 2022 se comunicó a la alcaldía de Bucaramanga por el Sistema Gestión de Solicitudes del Ciudadano – GSC con número de solicitud 20223646721, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
4. Que en cumplimiento de lo preceptuado 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 el día 26 de octubre de 2021.
5. 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.
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 día 19 de octubre de 2021 se radico en legal y debida forma.
8. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó acta de observaciones y correcciones el día 15 de diciembre de 2021.
9. Que una vez subsanadas las observaciones realizadas en dicha acta, 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 el equipo Técnico y Jurídico de esta Curaduría, 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.
10. 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



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

**RESOLUCION N° 22-0178 del 7 de abril de 2022**

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.

11. 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 de esta Curaduría, 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.
12. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural; y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia.
13. Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.
14. 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.
15. 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.
16. Que el proyecto objeto de aprobación requiere revisión independiente y se da aplicabilidad a lo consignado en la LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. ---A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda.
17. 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:** Construcción de una edificación de 4 sótanos, 1 nivel comercial y 23 pisos de uso residencial. Localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural DUAL con disipación especial de energía DES en concreto reforzado. Las placas de entrepiso y de cubierta son en concreto aligeradas de 50cm de espesor. La edificación pertenece al grupo de uso 1. La edificación tiene sistema de placa de cimentación. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: f'c de 35 Mpa para estructura (columnas, muros, vigas), f'c de 28 Mpa únicamente para cimentación y rampas, f'c de 21 Mpa únicamente para elementos arquitectónicos y elementos no estructurales, el acero de refuerzo será de Fy de 420 Mpa.
  - El proyecto requiere supervisión técnica estructural y geotécnica permanente.
  - 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.



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

**RESOLUCION N° 22-0178 del 7 de abril de 2022**

- 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.
18. 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.
19. Que el artículo 312 del Acuerdo No.011 de 2014 (POT), define el índice de construcción como “el cociente que resulta de dividir el área total construida por el área total del predio”; el cual no podrá sobrepasar los índices normativos determinados en el POT, a menos que le sean aplicables alguna o algunas de las excepciones y/o bonificaciones en la norma, conforme a lo dispuesto en el artículo 313 del POT. Una de estas prerrogativas se establece en el artículo 314 del POT, referente a aquellas áreas o espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción. De esta forma, se tiene que para el predio identificado con el código catastral No.01-02-0001-0002-000, el cual cuenta con un área de 1.817,90 m<sup>2</sup>, según el POT de Bucaramanga, tiene un índice de construcción de 3, lo cual indica que, inicialmente, el área total construida podrá ser de 5.453,70 m<sup>2</sup>.
20. Que una prerrogativa adicional aplicable al caso concreto se establece en el artículo 323 del POT, con respecto a los equipamientos comunales privados, estas áreas no se contabilizan dentro del índice de construcción. El presente proyecto cumple con las condiciones de ser comercial y residenciales de diez (10) o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes o sometidas al régimen de propiedad horizontal, con acceso directo desde las áreas comunes privadas, por lo cual debe disponer de áreas libres y construidas de uso y propiedad de los copropietarios, o equipamientos comunales, por lo cual no se contabilizan dentro del índice de construcción.
21. Que adicionalmente, los balcones cuentan con área de zona verde, como parte integral de la fachada, representan bienes comunes de la copropiedad. Ahora bien, hay que recordar que los bienes comunes pueden ser generales o de uso exclusivo. Estos bienes de uso exclusivo tienen un régimen especial establecido en Ley 675 de 2001, por lo cual el área construida, representada en los balcones que se encuentran conformados por áreas libres verdes, no puede ser contada dentro del índice de construcción, en la medida en que esta representa áreas comunes de uso exclusivo, que generan una serie de obligaciones al propietario que limitan la disposición sobre las mismas, establecidos como un equipamiento comunal, que no se contabilizan dentro del índice de construcción.
22. El presente proyecto aplica para las bonificaciones establecidas en el numeral 1 del artículo 315 del POT de Bucaramanga, permitiendo el incremento en edificabilidad para desarrollo de proyectos que incluyan plazas o plazoletas en predios esquineros. El presente proyecto cumple para esta bonificación, en la medida en que el desarrollo del proyecto en que propone la conformación de una plazoleta en la primera planta de propiedad privada que en cualquier caso permita la libre circulación peatonal sin ningún tipo de reja, cerramiento y/o cubierta. Por esta razón debe ser concedida la bonificación sobre el potencial constructivo (AX) a partir de la aplicación del resultante de multiplicar el área de la plazoleta (A), descontado el antejardín, el retroceso frontal, aislamientos laterales y andén exigidos, por el número de pisos producto de aplicar el índice máximo de construcción (X).

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.** Conceder licencia **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, para destinación **Vivienda, Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **Avenida Quebrada Seca Carrera 30** barrio **Aurora**, del Municipio de Bucaramanga, con folio de matrícula inmobiliaria **300-280366** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número catastral **68001-01-02-0001-0002-000**, a nombre de **María Patricia Acevedo Silva** con cedula de ciudadanía **37.839.375** en calidad de **Fideicomitente del Fideicomiso Quebrada-Seca** con NIT **805.012.921-0**, 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 el presente acto administrativo son: **Se aprueba licencia de construcción en modalidad obra nueva en un predio esquinero de área 1.817,90 m<sup>2</sup> para uso vivienda, comercio y/o servicios.** El proyecto aprobado cuenta con **tres (3) sótanos, un (1) semisótano, veintitrés (23) pisos y terraza** en los que se distribuyen **ciento sesenta (160) unidades de vivienda, diez (10) locales comerciales** (ver códigos de uso en planos arquitectónicos), **cupos de parqueo para vehículo (residentes, comercio, visitante y personas con discapacidad), motocicletas, bicicletas, y un cupo para carga y descarga y zonas comunales.** Se aprueba **monta coches para dar acceso al segundo piso de parqueaderos mediante oficio No. 189-2021 de la dirección de tránsito de Bucaramanga.** El proyecto cuenta con un **área total construida de 25.414,63 m<sup>2</sup>.** El proyecto cumple con el título



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 22-0178 del 7 de abril de 2022

K de la NSR-10 en el artículo K.3.6-1 referente a la exigencia distancia mínima requerida hasta la salida. Se da cumplimiento al artículo 358 del acuerdo municipal 011 de 2014 referente a la exigencia de cupos de parqueo por uso y el artículo 323 del acuerdo 011 de 2014 que hace referencia al Equipamiento comunal privado (anteriormente Llamada cesión tipo B). Se hace énfasis en la disposición de una planta libre con área de 1.150,42 m<sup>2</sup> destinada a espacio público al interior del proyecto que conecta la Avenida Quebrada Seca con la carrera 29 con el fin de compensar el área para usar en altura dando cumplimiento a lo establecido en Artículo 315° del acuerdo 011 de 2014 en sus numerales 1 y 3 en el que se refiere a Bonificaciones por las cuales se permite el incremento en edificabilidad. Se da cumplimiento a los artículos 312, 313 y 314 del acuerdo 011 de 2014 referentes al cálculo de índice de construcción y las áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción para de esta manera obtener el área máxima que puede ser construida, adiciona, según las condiciones específicas del proyecto, el área de construcción podrá estar por encima del índice de construcción a causa de las bonificaciones que autorice la norma. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana 21-0197 expedida por la curaduría urbana N2 de Bucaramanga y GDT: 5023-2021 de la secretaria de planeación municipal con respecto al perfil vial oficial para el predio. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. presenta Revisor técnico independiente: Ing. Alvaro Rodriguez Bermudez con Matrícula Profesional N° 68000-01076; OBSERVACIONES: LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. ---A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. Coordenadas: Norte: 1280103,739 - Este: 1106004,174. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

**ARTÍCULO 2°.** Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, 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:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
- 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.
- 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.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las



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

### RESOLUCION N° 22-0178 del 7 de abril de 2022

sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

- h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- j. 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.
- k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- m. 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 4°.** El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, 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. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. 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.

La valla o 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.

**ARTÍCULO 5°.** 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:

- a. Al Arquitecto Angela Maria Correa Mendoza, con matrícula profesional A30342018-1098695564, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Sergio Andres Ortiz Rodriguez, con matrícula profesional 68202-312745, como responsable legalmente de los diseños estructurales y no estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Arquitecto Angela Maria Correa Mendoza, con matrícula profesional A30342018-1098695564, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero Carlos Andres Buenahora Ballesteros, con matrícula profesional 68202-120243, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero Alvaro Rodriguez Bermudez, con matrícula profesional 68000-01076, como responsable legalmente de la revisión independiente de los diseños estructurales.

**ARTÍCULO 6°.** La licencia de construcción tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra; de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 7°.** 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 8°.** 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



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

**RESOLUCION N° 22-0178 del 7 de abril de 2022**

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 9°.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

**ARTÍCULO 10°.** 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 11°.** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Publíquese, Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 7 de abril de 2022

  
CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA  
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga  
AC