



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. 68001-2-21-0482 del 7 de abril de 2022, y una vez ejecutoriado administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: OBRA NUEVA -AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN-ADECUACIÓN N° 68001-2-21-0482

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(S): Leonel Gonzalez & CIA SAS,
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-02-0166-0010/0024/0032/31-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-26412/300-21085/300-20596/300-22028
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 58 # 30-85/95, Calle 56 # 30-102
BARRIO: Puerta del Sol
ÁREA DEL PREDIO: 1.258.00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 16.614,16 m² ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 20.273,75 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Tres(3) Sotanos y 25 pisos
NORMA URBANÍSTICA: 21-0212NU
ZONA NORMATIVA: 3 para el predio No. 0031 SECTOR: 1 para el predio No. 0031 SUBSECTOR: 1-F para el predio No. 0031
ÁREA DE ACTIVIDAD: Comercial tipo 1 (licencia Vigente) / R-2 (Residencial con comercio y servicios localizados) para el predio No. 0031
USO PREDIAL: Vivienda, Comercio y Servicio ESTRATO: 5
TRATAMIENTO: Actualización tipo 1 (licencia Vigente) / TRA-2 Reactivación para el predio No. 0031
I.O.: 0,80 I.C.: 2,7-7,00 VIS: No VIS BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS: (90) unidades de Viviendas y (5) Locales Comerciales
PARQUEADEROS: 125 cupos de parqueaderos de residentes, 18 cupos de parqueaderos de visitantes, 11 cupos de parqueaderos de comercio y 3 cupos de parqueaderos para discapacitados.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

OBRA NUEVA, MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y ADECUACIÓN para uso de Vivienda-Comercio y/o Servicio. Presenta Licencia de construcción inicial No. 68001-2-14-0455, expedida el 27 de septiembre de 2017 vigente hasta el 27 de septiembre de 2019 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga siendo curador el Ing. Alonso Enrique Butrón Martínez. objeto de primera prórroga No. 68001-2-19-0493 expedida el 4 de Octubre de 2019 vigente hasta el 03 de Octubre de 2020 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en cabeza de la curadora Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, a su vez con prórroga automática por 9 meses más, a causa de la emergencia sanitaria por la COVID-19 amparada en el decreto 691 de 22 de mayo de 2020, lo cual deja como última fecha de vigencia el 03 de julio de 2021, objeto de revalidación No. 68001-2-21-0307 expedida el 2 de Agosto de 2021 vigente hasta el 01 de agosto de 2023 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en cabeza de la curadora Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Área del lote inicial 1075.00m² por el cual se adiciona un lote nuevo con un área de 183.00m², para un lote final a trabajar de 1258.00m², El proyecto se desarrolla de la siguiente manera: Consiste en la redistribución de espacio al interior de los predios quedando de la siguiente manera: -ÁREAS ADECUADAS:- Piso 1. Nivel -1.90mts, con un área de 68.32m², Piso Lobby: 187.82m², Piso 2: 124.33m², Piso 5: 684.99m², Piso 6: 631.80m², Piso 7: 465.26m², Piso 8: 464.67m², Piso 9: 464.84m², Piso 10: 464.84m², Pisos 11: 464.84m², Piso 12: 464.84m², Piso 13: 464.84m², Piso 14: 464.84m², Piso 15: 464.84m², Piso 16: 464.84m², Piso 17: 464.84m², Piso 18: 456.80m², Piso 19: 450.82m², Piso 20: 455.45m², Piso 21: 455.45m², Piso 22: 455.45m², Piso 23 (Zona Social): 148.30m², para un total de Áreas Adecuadas: 9233.03m². -ÁREAS AMPLIADAS:- Semi-sótano-3: 78.52m², Sótano 2: 167.46m², Sótano 1: 166.51m², Piso 1 Nivel -1.90: 135.01m², Piso 2: 125.65m², Piso 3: 125.67m², Piso 4: 125.67m², Piso 5: 181.34m², Piso 6: 146.25m², Piso 7: 40.50m², Piso 8: 40.50m², Piso 9: 40.50m², Piso 10: 40.50m², Piso 11: 40.50m², Piso 12: 40.50m², Piso 13: 40.50m², Piso 14: 40.50m², Piso 15: 40.50m², Piso 16: 40.50m², Piso 17: 40.50m², Piso 18: 35.35m², Piso 19: 40.50m², Piso 20: 35.35m², Piso 21: 35.35m², Piso 22: 35.35m², Piso 23 (Zona Social): 432.04m², Piso 24 (Zona Social): 535.11m², Piso 25 (Zona Social): 486.36m², para un total de Áreas Ampliadas: 3332.99m². -ÁREAS MODIFICADAS:- Semi-sótano: 154.67m², Sótano 2: 180.53m², Sótano 1: 183.62m², Piso 1 Nivel -1.90: 367.18m², Piso 1 Lobby: 145.71m², Piso 2: 195.47m², Piso 3: 281.92m², Piso 4: 279.90m², Piso 5: 38.59m², Piso 6: 38.46m², Piso 7: 133.86m², Piso 8: 133.86m², Piso 9: 133.86m², Piso 10: 133.86m², Piso 11: 133.86m², Piso 12: 133.86m², Piso 13: 133.86m², Piso 14: 133.86m², Piso 15: 133.86m², Piso 16: 133.86m², Piso 17: 133.86m², Piso 18: 133.86m², Piso 19: 133.86m², Piso 20: 133.86m², Piso 21: 133.86m², Piso 22: 133.86m², Piso 23 (Zona Social): 40.34m², para un total de Áreas Modificadas: 4048.15m², para un área total intervenida de 16.614.16m². Finalmente el proyecto quedo de la siguiente manera: se aprueba un área total construida de : 20.273.75m², 90 unidades de viviendas 5 locales comerciales, 125 cupos de parqueaderos para residentes, 18 cupos de parqueaderos para visitantes, 11 cupos de parqueaderos para comercio y 3 cupos de parqueaderos para discapacitados. el proyecto se aprueba según el Artículo 306° "Empate estricto en zonas con tipología continua", ya que presenta como vecino colindante una edificación de carácter permanente con licencia de construcción No. DC-156-89 expedida por la oficina de planeación municipal de fecha 10 de marzo del 1989, ubicada en la Calle 56 No. 58 Carreras 30 y 32. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. 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. Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Debe dotar de arborización en proporción de un árbol cada cinco metros de frente del predio. Debe respetar al perfil vial exigido en la norma. Artículo 440° Decreto 078 de 2008, Estructuralmente cumple con la Norma Sismo resistente NSR/10. 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. Isnardo Uribe Jaimes con Matrícula Profesional N° 68202-21548; 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. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el ceramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Presenta planos de localización Georeferenciada con coordenadas de magna sirgas Norte: 1.274.642.2780 Este: 1.097.241.3050. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes. NOTA. los atributos Normativos del acuerdo 011 del 2014 son aplicables para el predio No. 68001-01-02-0166-0031-000, teniendo en cuenta que los demás predios consignados quedan con los atributos de la licencia vigente.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-2-21-0482, expedida el 7 de abril de 2022 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA -AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN-ADECUACIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Leonel Mauricio Gonzalez Mejia	Matrícula	68700-69891
INGENIERO CALCULISTA:	Wilmar Jose Araujo Maestre	Matrícula	68202-05599
RESPONSABLE OBRA:	Leonel Mauricio Gonzalez Mejia	Matrícula	68700-69891
GEOTECNISTA:	Miguel Angel Camargo Jaimes	Matrícula	68202-097608
REVISOR INDEPENDIENTE:	Isnardo Uribe Jaimes	Matrícula	68202-21548

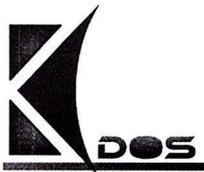
4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 13 de mayo de 2024

Se expide en Bucaramanga el 20 de mayo 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 2.2.6.1.1.15 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° 22-0343 del 06 de julio de 2022

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA -AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN-ADECUACIÓN:

Radicado: 68001-2-21-0482

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 **Leonel Gonzalez & CIA SAS**, con Nit. N°. 900343825-6, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Calle 58 # 30-85/95/103, Calle 56 # 30-102** barrio **Puerta del Sol** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0166-0010/0024/0032/31-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-26412/300-21085/300-20596/300-22028** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **1.258.00m²**, ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA/AMPLIACIÓN/MODIFICACIÓN/ADECUACIÓN**, para destinación **Vivienda, 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 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, 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.
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 domino 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 17/11/2021 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la Calle 58 # 30-85/95, Calle 56 # 30-102
8. Que con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado por el Decreto 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios, se instaló valla informativa en la fachada del inmueble, y su fotografía fue allegada a este despacho el día 24/11/2021.
9. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevo acta de observaciones y correcciones el día 03/01/2022.
10. 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.
11. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará 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.



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

RESOLUCION N° 22-0343 del 06 de julio de 2022

12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
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 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.
18. 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:
 - Trámite de Ampliación, modificación y adecuación, de una edificación de 21 pisos con una zona social de 3 niveles, más 4 niveles de sótanos, donde la estructura es un sistema pórtico en concreto reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. Las placas de entrepiso son aligeradas, con viguetas distribuidas en una dirección y fundida en sitio, $e=35\text{cm}$. El sistema de cimentación es una losa maciza de cimentación, proyectada en varios niveles, de espesores de $e=1.70\text{m}$ y $e=2.0\text{m}$. Se proyecta tanque de agua en la cimentación. En la zona social (últimos niveles) se proyecta piscina. En los sótanos se proyectan muros de contención de 2 y 3 niveles; además, se detallan muros anclados de 3 niveles..
 - 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.



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

RESOLUCION N° 22-0343 del 06 de julio de 2022

- 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.
 - El proyecto cumple con el requerimiento de instrumentación sísmica de acuerdo con el capítulo A.11.2.1 literal C del reglamento NSR-10.
19. 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.
20. Que el día 7 de Abril del año en curso, se procedió a emitir acto administrativo aprobando el proyecto presentado mediante Resolución 22-179 del 7 de Abril de 2022, la cual fue publicada en periódico de amplia circulación el día 23 de abril de 2022.
21. Que, revisado por parte de esta Curaduría, el acto administrativo Resolución No. 22-0179 del 7 de abril de 2022, por medio de la cual se aprobó la expedición de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA, así como de MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN ADECUACIÓN, para los predios ubicados en la Calle 58 # 30-85/95, Calle 56 # 30-102, identificados con cédula catastral No. 68001-01-02-0166-0010/0024/0032/31-000, matrícula inmobiliaria No. 300-26412/300-21085/300-20596/300-22028, se observó que se estableció dentro de las consideraciones normativas para aprobar el proyecto que corresponde a Obra Nueva, lo definido en el artículo 305 y siguientes del Acuerdo 011 de 2014, esto es, lo concerniente a **empate estricto contra edificaciones permanentes**, cuando ello no aplica, toda vez que el proyecto con Licencia de construcción inicial No. 68001-2-14-0455, expedida el 27 de septiembre de 2017 por el Ingeniero Alonso Enrique Butrón Martínez, se encuentra en ejecución el mismo no ha sido culminado, y por consiguiente la edificación aludida no se tiene aún como permanente para aplicar el empate estricto volumétrico que establece las normas municipales prescritas.
22. Que el día 2 de mayo de 2022 recibió este despacho autorización por parte del Arq Leonel González para llevar a cabo la revocatoria del acto, procediendo así mediante resolución No. 22-0274 del 26 de mayo de 2022 a Revocar la resolución 22-0179 del 7 de abril de 2022, dejando la misma sin efectos.
23. Que una vez subsanado lo correspondiente al empate volumétrico, y a las inconsistencias observadas en los planos anexos que fueron objeto de aprobación por parte de esta curaduría, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA/AMPLIACIÓN/MODIFICACIÓN/ADECUACIÓN**, para destinación **Vivienda, Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **Calle 58 # 30-85/95/103, Calle 56 # 30-102** barrio **Puerta del Sol**, del Municipio de Bucaramanga, con folio de matrícula inmobiliaria **300-26412/300-21085/300-20596/300-22028** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número catastral **68001-01-02-0166-0010/0024/0032/31-000**, a nombre de **Leonel Gonzalez & CIA SAS**, 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: Licencia de construcción en modalidad **OBRA NUEVA**, para el predio ubicado en la Calle 58 # 30-103 con No. predial 68001-01-02-0166-0031-000, y matrícula inmobiliaria 300-22028 con un área de lote: 183.00m² y se desarrolla 3 sótanos y 6 pisos aprobado bajo la normatividad del acuerdo 011 del 2014, con índice de ocupación de 0.60 y con índice de construcción de 2.21 para uso de Parqueaderos y Vivienda. y **MODIFICACIÓN/AMPLIACIÓN Y ADECUACIÓN** para uso de Vivienda-Comercio y/o Servicio. Presenta Licencia de construcción inicial No. 68001-2-14-0455, expedida el 27 de septiembre de 2017 vigente hasta el 27 de septiembre de 2019 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga siendo curador el Ing. Alonso Enrique Butrón Martínez. objeto de primera prórroga No. 68001-2-19-0493 expedida el 4 de Octubre de 2019 vigente hasta el 03 de Octubre de 2020 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en cabeza de la curadora Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, a su vez con prórroga automática por 9 meses más, a causa de la emergencia sanitaria por la COVID-19 amparada en el decreto 691 de 22 de mayo de 2020, lo cual deja como última fecha de vigencia el 03 de julio de 2021, objeto de revalidación No. 68001-2-21-0307 expedida el 2 de Agosto de 2021 vigente hasta el 01 de agosto de 2023 por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en cabeza de la curadora Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Área del lote inicial 1075.00m² por el cual se adiciona un lote nuevo con un área de 183.00m², para un lote final a trabajar de 1258.00m², El proyecto consiste en la redistribución interna de todos sus pisos quedando de la siguiente manera: 3 sótanos y 25 pisos con un área total Intervenido de 16.614.16m². Finalmente el proyecto quedo de la siguiente manera: se aprueba Un Área Total Construida de : 19.881.18m², se aprueban 90 unidades de viviendas 5 locales comerciales, 125 cupos de parqueaderos para residente, 18 cupos de parqueaderos para visitantes, 11 cupos de parqueaderos para comercio y 3 cupos de parqueaderos para discapacitados. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. 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. Debe cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana. La presente



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 22-0343 del 06 de julio de 2022

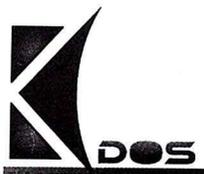
actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. Debe dotar de arborización en proporción de un árbol cada cinco metros de frente del predio. Debe respetar al perfil vial exigido en la norma. Artículo 440° Decreto 078 de 2008, Estructuralmente cumple con la Norma Sismo resistente NSR/10. 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. Isnardo Uribe Jaimes con Matrícula Profesional N° 68202-21548; **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. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obra autorizadas. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). Presenta planos de localización Georeferenciada con coordenadas de magna sirgas Norte:1.274.642.2780 Este: 1.097.241.3050. 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:

- 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. 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).
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. 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.
- 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



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

RESOLUCION N° 22-0343 del 06 de julio de 2022

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:

- 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.

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:

- Al Arquitecto Leonel Mauricio Gonzalez Mejía, con matrícula profesional 68700-69891, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil Wilmar Jose Araujo Maestre, con matrícula profesional 68202-05599, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Arquitecto Leonel Mauricio Gonzalez Mejía, con matrícula profesional 68700-69891, como responsable legalmente de la obra.
- Al geotecnista Miguel Angel Camargo Jaimes, con matrícula profesional 68202-097608, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- Al Ingeniero Isnardo Uribe Jaimes con matrícula profesional 68202-21548, como segundo revisor estructural independiente.

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 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.

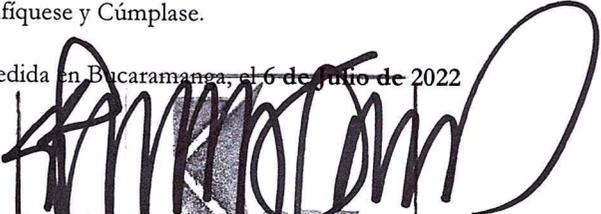
ARTÍCULO 9°. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

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.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedita en Bucaramanga, el 6 de julio de 2022


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

RG

DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine

Moreno Gómez