



# 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. **22-0128 del 02 de marzo de 2022**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

## LICENCIA DE URBANIZACIÓN en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA V y CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA

Radicación N° 68001-2-21-0588

Fecha de radicación: 17/12/2021

### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(S): INACAR S.A. (Como fideicomitente)  
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-04-0413-0005-000 (Mayor extensión)  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-452319  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 15 # 92-164 Nueva Foresta  
BARRIO: El Angelino  
ÁREA DEL PREDIO: 1.109,15 m<sup>2</sup> Etapa V

### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 7.799,52 m<sup>2</sup>      **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 7.799,52 m<sup>2</sup>  
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Diez y seis (16) pisos  
NORMA URBANÍSTICA: P.U.G. Resolución N° 68001-2-15-0562 del 25/02/2019  
ZONA NORMATIVA: 6      **SECTOR:** 3      **SUBSECTOR:** 3-A  
ÁREA DE ACTIVIDAD: C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor  
USO PREDIAL: Vivienda      **ESTRATO:** 3  
TRATAMIENTO: TD Desarrollo  
I.O.: 0.30      **VIS:** VIS      **BIC:** No BIC  
UNIDADES PRIVADAS: Ciento veintiocho (128) unidades de vivienda multifamiliar de interés social VIS.  
PARQUEADEROS: Residentes cuarenta y tres (43) cupos para automóviles, Visitantes dieciséis (16) cupos para automóviles, Motocicletas cuarenta y tres (43) cupos y Bicicletas dieciséis (16) cupos. Aprobados en las Etapas III y IV.

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de URBANIZACIÓN en la modalidad de DESARROLLO para la ETAPA V y CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA para uso RESIDENCIAL para vivienda de interés social VIS sobre un área de **1.109,15 m<sup>2</sup>** correspondiente a la **ETAPA 5** que hace parte del predio de mayor extensión. **Parágrafo 1.** Las obras de urbanización autorizadas en el presente acto administrativo son: Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ejecución de la ETAPA CINCO (5) como etapa final que conforma el Proyecto Urbanístico General denominado, **NUEVA FORESTA**, aprobado mediante Resolución N° **68001-2-15-0562** del 25 de febrero de 2019 expedida por esta Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, modificada por la Resolución N° **68001-2-20-0236** de diciembre 21 de 2020, expedida por esta Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, donde se establece el proceso de urbanización por etapas para un lote de **19.202,84 m<sup>2</sup>**. La ETAPA CINCO (5) con un área bruta de **1.109,15 m<sup>2</sup>**, área neta urbanizable de **1.109,15 m<sup>2</sup>**, área útil urbanizable de **1.109,15 m<sup>2</sup>**, área de cesión tipo A para espacio público de **244,01 m<sup>2</sup>**, área de cesión tipo C de **33,27 m<sup>2</sup>** y área útil urbanizable de **1.109,15 m<sup>2</sup>**. **Parágrafo 2.** Las obras de construcción autorizadas en el presente acto administrativo son: Construcción para la TORRE CINCO (5) localizada en la ETAPA CINCO (5) del Proyecto Urbanístico General, la cual se conforma así: Dieciséis (16) pisos de altura con ocho (8) unidades de vivienda por piso, ciento veintiocho (128) unidades de vivienda multifamiliar de interés social VIS. Los cupos de estacionamientos de la TORRE CINCO (5) [Residentes cuarenta y tres (43) cupos para automóviles, Visitantes dieciséis (16) cupos para automóviles, Motocicletas cuarenta y tres (43) cupos y Bicicletas dieciséis (16) cupos] se encuentran aprobados previamente con la Licencia de Construcción de las ETAPAS TRES (3) y CUATRO (4) expedida bajo el número N° **68001-2-20-0236** de diciembre 21 de 2020, expedida por esta Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, aclarada mediante las Resoluciones N° **21-0005** de enero 14 de 2021, expedida por esta Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga y N° **21-0115** de diciembre 21 de 2021, expedida por esta Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga. Área total construida TORRE CINCO (5) de **7.799,52 m<sup>2</sup>** sobre un área útil urbanizable y de intervención de la ETAPA CINCO (5) correspondiente a **1.109,15 m<sup>2</sup>**. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Se trata de una edificación de 16 (dieciséis) Pisos, localizada en el municipio de Bucaramanga el cual según Tabla A.2.3-2 del reglamento colombiano de construcción sismorresistente NSR10 se cataloga como zona de amenaza sísmica alta, consta de Sistema de muros de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es maciza con espesores de 10,13 y 15 cm. La cimentación consiste en una losa maciza de 55 cm de espesor con anillos de vigas de 80 cm de altura a lo largo de los muros estructurales. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de 28 MPa para muros estructurales, cimentación y losas; 21MPa para escaleras y columnetas. Barras de refuerzo Fy=420MPa- NTC 2289 y malla electrosoldada Fy:420MPa. El predio se encuentra localizado dentro de las siguientes coordenadas, de acuerdo con el sistema de coordenadas Magna Sirgas: **Punto E1:** E=1105428,98 N=1275897,91; **Punto E4:** E=1105224,89 N=1275846,84; **Punto S1:** E=1105125,09 N=1275893,37; **Punto E12:** E=1105391,60 N=1276022,64.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución N° **22-0128**, expedida el 02 de marzo de 2022 que concede la licencia de URBANIZACIÓN en la modalidad de desarrollo para la ETAPA V y CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Émerson Ávila García	Matrícula	A68152001-91494368
INGENIERO CALCULISTA:	Freddy Arnaldo Calderón Ardila	Matrícula	68202-56201
RESPONSABLE OBRA:	Henry Herrera Sarmiento	Matrícula	68202-52904
GEOECNISTA:	Jaime Suárez Días	Matrícula	25000-15439
REVISOR INDEPENDIENTE:	Camilo Eduardo Célis Melo	Matrícula	68202-180733
TOPÓGRAFO:	Julio Anselmo Malaver Quiñónez	Matrícula	01-18488

### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 23 de marzo de 2026

Se expide en Bucaramanga el 24 de marzo de 2022.

Arq. Juan José Martínez Sandoval  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga (P)

AC/JJ

Arq. Berenice Catherine  
Moreno Gómez

## NOTAS TÉCNICAS:

Tiene Licencia de urbanización - construcción N° 68001-2-15-0562 de fecha 25 de abril de 2019, expedida por la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2.  
Tiene Modificación de Licencia Vigente N° 68001-2-20-0236 de fecha 15 de enero de 2021, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.  
Tiene Licencia de construcción modalidad Obra nueva N° 68001-2-21-0230 de fecha 23 de agosto de 2021, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.  
Tiene Disponibilidad de servicio de agua con solicitud N° F DI 502-002 Solicitud N° 476813 de fecha 26 de enero de 2016, expedida por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P. - AMB S.A. E.S.P.  
Tiene Aprobación del proyecto hidráulico N° P.H: E4884 PET: 476813 expedido por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P. - AMB S.A. E.S.P.  
Tiene Factibilidad de servicio de energía Código: FPSVP029 Cuenta 1679719 Proceso 4C405001 de fecha noviembre de 2021, expedida por la Empresa Electricadora de Santander S.A. E.S.P. - ESSA S.A. E.S.P.  
Tiene Aprobación del diseño de las redes sanitarias N° 00009720 de fecha 06 de septiembre de 2021, expedida por la Empresa de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P. - EMPAS S.A. E.S.P.  
Tiene Resolución Aclaratoria N° 22-0162 de fecha 24 de marzo de 2022, expedida por la Curaduría Urbana N° 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.
2. 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 aun cuando sean enajenados.
3. 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.
4. 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. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, en sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
  - 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - g. 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.
5. Las áreas de cesión serán entregadas gratuitamente por el Urbanizador, libres de todo gravamen, según lo establecido en el artículo 200 y siguientes del P.O.T. de Bucaramanga y los artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.
6. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.
7. La licencia de Urbanización-Construcción tendrá una vigencia máxima de treinta y seis (36) 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.
8. 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. 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.
9. 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.
10. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
11. 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° 22-0128 del 02 marzo de 2022**

**Por la cual se concede una licencia de URBANIZACIÓN en la modalidad de desarrollo para la ETAPA V y CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA**

**Radicación N° 68001-2-21-0588.**

**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 Nacional 1077 de 2015, el Decreto Nacional 2218 de 2015, el Decreto Nacional 1197 de 2016, el Decreto Nacional 1203 de 2017, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

**CONSIDERANDO:**

1. Que la sociedad **INACAR S.A.**, identificada con NIT.: **800.086.042-0** en su calidad de fideicomitente del **PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NUEVA FORESTA - FIDUBOGOTÁ** con NIT.: **830.055.897-7**, propietaria del predio localizado y denominado **LOTE NUEVA FORESTA - Carrera 15 # 92-164** barrio **El Angelino** del municipio de Bucaramanga, identificado en su mayor extensión con el número catastral **68001-01-04-0413-0005-000** y folio de matrícula inmobiliaria en su mayor extensión **300-88691**, actual **300-452319** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga han solicitado licencia de **URBANIZACIÓN** en modalidad de **DESARROLLO** para la **ETAPA CINCO (5)** del Proyecto Urbanístico General y **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA** de la **TORRE CINCO (5)**, para uso **RESIDENCIAL** de vivienda de interés social **VIS** sobre un área del globo de mayor extensión de **15.127,40 m<sup>2</sup>** y un área de la etapa 5 equivalente a **1.109,15 m<sup>2</sup>**.
2. Que el predio con matrícula inmobiliaria **300-88691** sobre el cual se radico la presente solicitud y aprobación de la licencia de urbanización y construcción, fue objeto de división material mediante Escritura pública N° **1759** de junio 28 de 2021 de la Notaría Décima (10ª) del círculo de Bucaramanga, dando lugar a las matrículas inmobiliarias **300-452319** y **300-452320**, la primera correspondiente al **LOTE NUEVA FORESTA** materia del presente trámite y la segunda al globo de **cesión tipo A** derivado del proceso de urbanización.
3. Que la solicitud de licencia de urbanización y construcción a la que se hizo referencia en los numerales anteriores, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1203 de 2017 y la Resolución 0463 de 2017, habiendo presentado el titular todos los documentos que para tal efecto son exigibles, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
4. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
5. Que de igual forma y en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, intervención de terceros, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma.
6. Que el artículo 3 del Decreto Nacional 1197 de 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto Nacional 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.
7. 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, 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 Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1203 de 2017.



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

**RESOLUCION N° 22-0128 del 02 marzo de 2022**

8. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Nacional 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.
9. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto Nacional 1203 de 2017.
10. Que el proyecto de urbanización y construcción objeto de la solicitud de licencia, presentan a nivel urbanístico, arquitectónico y estructural las siguientes consideraciones técnicas:

➤ **CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS:** Urbanización de la etapa 5 con área de **1.109,15 m<sup>2</sup>** determinada por el Proyecto Urbanístico General que dividió el proceso de urbanización en 5 etapas, aprobado por esta Curaduría mediante Resolución N° **68001-2-15-0562** de febrero 25 de 2019 modificada por la Resolución N° **68001-2-20-0236** de diciembre 21 de 2020.

- Cuenta con proyecto hidráulico aprobado por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P. – **AMB S.A. E.S.P.** según oficio **PH E4884 PET 476813** radicado **RC 188752** de noviembre 11 de 2020 a partir de la disponibilidad de servicio **201825400165262** de fecha octubre 2 de 2018. Disponibilidad de alcantarillado según oficio **009720** de fecha septiembre 6 de 2021 expedido por la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P. - **EMPAS S.A. E.S.P.** y disponibilidad de servicio de energía mediante aprobación cuenta **1679719** proceso **46405001** de fecha noviembre de 2021 expedida por la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. – **ESSA S.A. E.S.P.**
- **Áreas de cesión tipo A:** Se anexa documento de entrega anticipada de las cesiones tipo A realizado mediante escritura pública N° **1759** de 2021 de la Notaría Décima (10ª) del círculo de Bucaramanga, aclarada por escritura pública N° **2481** de 2021 de la Notaría Décima (10ª) del círculo de Bucaramanga, con folio de matrícula inmobiliaria **300-452320** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, bajo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal según oficio **GOT-2100** de septiembre 22 de 2017.
- **Áreas de cesión tipo C:** Se anexa documento de entrega de las cesiones tipo C realizado mediante escritura pública N° **21** de enero 13 de 2016 de la Notaría Única del círculo de Piedecuesta aclarada mediante escritura pública N° **894** de abril 06 de 2016 de la Notaría Única del círculo de Piedecuesta.
- **Obligación de suelo para vivienda de interés prioritario VIP:** Se anexa comprobante de pago del aporte **(92)02500717897942** a favor del INVISBU de fecha 23 de febrero de 2022 a partir del oficio **0366** de febrero 18 de 2022 expedido por dicha entidad.

➤ **CONSIDERACIONES ARQUITECTÓNICAS:** Construcción de la edificación correspondiente a la **torre 5** de un conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal con altura de **dieciséis (16) pisos, ciento veintiocho (128)** unidades de vivienda multifamiliar tipo apartamento destinados a vivienda de interés social **VIS** y un área total construida de **7.799,52 m<sup>2</sup>**.

➤ **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Edificación de **dieciséis (16) pisos** de altura donde según tabla A.2.3-2 del reglamento colombiano de construcción sismorresistente NSR10 se cataloga como zona de amenaza sísmica alta. Consta de un sistema de muros de concreto reforzado con capacidad especial de disipación de energía (**DES**), la placa es maciza con espesores de 10, 13 y 15 cm. La cimentación consiste en una losa maciza de 55 cm de espesor con anillos de vigas de 80 cm de altura a lo largo de los muros estructurales. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto requiere revisión independiente según la Ley N° **1796** de 2016. Los materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concreto de 28 MPa para muros estructurales, cimentación y losas, 21MPa para escaleras y columnetas, barras de refuerzo  $F_y=420\text{MPa}$ - NTC 2289 y malla electrosoldada  $F_y:420\text{MPa}$ .



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

**RESOLUCION N° 22-0128 del 02 marzo de 2022**

11. Que el proyecto de construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 de 2005, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
12. 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:
  - 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.
13. 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.
14. Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.** Conceder licencia de **URBANIZACIÓN** en la modalidad de **DESARROLLO** para la **ETAPA V y CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA** para uso **RESIDENCIAL** para vivienda de interés social **VIS** sobre un área de **1.109,15 m<sup>2</sup>** correspondiente a la **ETAPA 5** que hace parte del predio de mayor extensión de **15.127,40 m<sup>2</sup>** identificado en su mayor extensión con el número catastral **68001-01-04-0413-0005-000** y folio de matrícula inmobiliaria en su mayor extensión **300-88691**, actual **300-452319** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga localizado y denominado **LOTE NUEVA FORESTA - Carrera 15 # 92-164** barrio **El Angelino** del Municipio de Bucaramanga, a nombre de la sociedad **INACAR S.A.**, identificada con NIT.: **800.086.042-0** en su calidad de fideicomitente del **PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NUEVA FORESTA - FIDUBOGOTÁ** con NIT.: **830.055.897-7**, 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, las cuales no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia.

**PARÁGRAFO 1.** Las obras de urbanización autorizadas en el presente acto administrativo son:  
Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ejecución de la **ETAPA CINCO (5)** como etapa final que conforma el Proyecto Urbanístico General denominado, **NUEVA FORESTA**, aprobado mediante Resolución N° **68001-2-15-0562** del 25 de febrero de 2019 expedida por esta Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, modificada por la Resolución N° **68001-2-20-0236** de diciembre 21 de 2020, expedida por esta Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, donde se establece el proceso de urbanización por etapas para un lote de **19.202,84 m<sup>2</sup>**. La **ETAPA CINCO (5)** con un área bruta de **1.109,15 m<sup>2</sup>**, área neta urbanizable de **1.109,15 m<sup>2</sup>**, área útil urbanizable de **1.109,15 m<sup>2</sup>**, área de cesión **tipo A** para espacio público de **244,01 m<sup>2</sup>**, área de cesión **tipo C** de **33,27 m<sup>2</sup>** y área útil urbanizable de **1.109,15 m<sup>2</sup>**.



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

RESOLUCION N° 22-0128 del 02 marzo de 2022

**PARÁGRAFO 2.** Las obras de construcción autorizadas en el presente acto administrativo son: Construcción para la **TORRE CINCO (5)** localizada en la **ETAPA CINCO (5)** del Proyecto Urbanístico General, la cual se conforma así: **Dieciséis (16)** pisos de altura con **ocho (8)** unidades de vivienda por piso, **ciento veintiocho (128)** unidades de vivienda multifamiliar de interés social **VIS**. Los cupos de estacionamientos de la **TORRE CINCO (5)** [Residentes cuarenta y tres (43) cupos para automóviles, Visitantes dieciséis (16) cupos para automóviles, Motocicletas cuarenta y tres (43) cupos y Bicicletas dieciséis (16) cupos] se encuentran aprobados previamente con la Licencia de Construcción de las **ETAPAS TRES (3)** y **CUATRO (4)** expedida bajo el número **N° 68001-2-20-0236** de diciembre 21 de 2020, expedida por esta Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, aclarada mediante las Resoluciones **N° 21-0005** de enero 14 de 2021, expedida por esta Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga y **N° 21-0115** de diciembre 21 de 2021, expedida por esta Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga. Área total construida **TORRE CINCO (5)** de **7.799,52 m<sup>2</sup>** sobre un área útil urbanizable y de intervención de la **ETAPA CINCO (5)** correspondiente a **1.109,15 m<sup>2</sup>**.

**PARÁGRAFO 3.** La presente actuación no otorga autorización ni licencia a ningún tipo de construcción adicional a la indicada en los planos que hacen parte integral del presente acto administrativo. Los planos que se aprueban con el presente acto no son válidos para propiedad horizontal (artículo 6 Ley 675 de 2001).

**PARÁGRAFO 4.** El proyecto debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto Municipal 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga.

**ARTÍCULO 2°.** Los planos que contienen los diseños urbanísticos, arquitectónicos y estructurales, así como las memorias de cálculo y estudio de suelos, 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 Nacional 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, edificaciones vecinas y los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- c. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- d. 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.
- e. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- f. 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.
- g. 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.



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

**RESOLUCION N° 22-0128 del 02 marzo de 2022**

- h. 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.

- i. 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.
- j. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistentes.
- k. 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.
- l. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- m. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- n. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de su competencia.

**ARTÍCULO 4º.** El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 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. 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 autorizado, metros de construcción, altura total de edificación y número de unidades.

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 5º.** Reconocer a los profesionales responsables de los diseños, estudios y documentos presentados, quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al ingeniero civil **Henry Herrera Sarmiento**, con matrícula profesional **68202-52904**, como urbanizador y constructor responsable de la obra.
- b. A la arquitecto **Emerson Ávila García**, con matrícula profesional **A68152001-91494368**, como responsable legal de los diseños urbanísticos, arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- c. Al ingeniero civil **Freddy Arnaldo Calderón Ardila**, con matrícula profesional **68202-56201**, como responsable legal de los diseños estructurales y de la información contenidas en ellos.
- d. Al ingeniero civil **Henry Herrera Sarmiento**, con matrícula profesional **68202-52904**, como responsable legal de los diseños de elementos no estructurales y de la información contenidas en ellos.



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

**RESOLUCION N° 22-0128 del 02 marzo de 2022**

- e. Al Ingeniero civil geotecnista **Jaime Suárez Díaz**, con matrícula profesional **25000-15439**, como responsable legal del estudio de suelos y de la información contenidas en él.
- f. Al ingeniero **Camilo Eduardo Celis Melo**, con matrícula profesional **68202-180733**, como responsable de la revisión estructural independiente y de la información contenida en el memorial de revisión.
- g. Al Topógrafo **Julio Anselmo Malaver Quiñónez**, con matrícula profesional **01-18488**, como responsable legal del levantamiento topográfico y de la información contenida en él.

**ARTÍCULO 6°.** La licencia de urbanización y construcción tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual es otorgada, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga deberá formularse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 7°.-** Notificar personalmente al titular de la solicitud de licencia, la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011. 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.

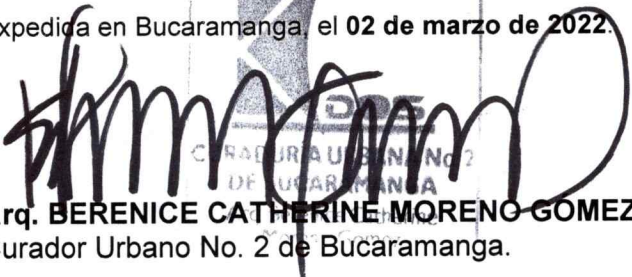
**ARTÍCULO 8°.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo en un periódico de amplia circulación local o nacional por cuenta del interesado.

**ARTÍCULO 9°.** Contra este 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 con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 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 10°.** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese, Publíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 02 de marzo de 2022.

  
Arq. **BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ**  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga.