



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, Decreto 1783 de 2021 y demás 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. **23-0289 del 2 de junio de 2023**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: OBRA NUEVA ETAPA III

Radicacion N° 68001-2-22-0530

Fecha de radicación: 29 de diciembre de 2022

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	Construcciones ZABDI SAS en calidad de Fideicomitente de Alianza Fiduciaria SA como vocera y administradora del Fideicomiso CV VIS
NÚMERO PREDIAL:	68001-01-04-0749-0089-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-83329
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Calle 70 #17 KM3 Vía Girón
BARRIO:	Quebrada La Iglesia
ÁREA DEL PREDIO MATRIZ:	45.799,00 m ²
AREA LOTE ETAPA III:	2.500,19 m ²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	11.701,81 m ²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	11.701,81 m ²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Dos torres de doce (12) pisos		
NORMA URBANÍSTICA:	19-0171		
ZONA NORMATIVA: 6	SECTOR: 3		SUBSECTOR: 3-A
AREA 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	I.C.: 2,00	VIS: VIS	BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS:	Ciento noventa y dos (192) unidades de vivienda VIS		
PARQUEADEROS:	Dos (2) cupos de parqueo para visitante, cuarenta y dos (42) cupos de parqueo para motos y veinticuatro (24) cupos para bicicletas.		

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS. Licencia de Construcción en Modalidad de Obra Nueva para uso de Vivienda de Interés Social – VIS correspondiente a la etapa 3 del proyecto general de construcción por etapas aprobado mediante Resolución 68001-2-20-0377 de fecha 09 de julio de 2021 por esta Curaduría. La obra nueva consiste en la proyección de dos torres denominadas torre cinco (5) y seis (6) de doce (12) pisos de altura destinadas a vivienda distribuidas en noventa y seis (96) unidades por torre para un total de ciento noventa y dos (192) unidades de vivienda. En cuanto a cupos de parqueo para residentes se tienen en cuenta sesenta y cuatro (64) cupos aprobados en la Etapa 2 del proyecto general de construcción por etapas por lo que en esta etapa no se presentan cupos de parqueo para residentes; para cupos de parqueo destinados a visitantes se tienen en cuenta veinticuatro (24) cupos aprobados en la Etapa 2 y quedan dos (2) cupos aprobados para las siguientes etapas por lo que en esta etapa no se presentan cupos de parqueo para visitantes; para cupos de parqueo destinados a motocicletas se presentan cuarenta y dos (42) cupos en la presente etapa y se tienen en cuenta veintidós (22) cupos aprobados en la Etapa 2 para un total de sesenta y cuatro (64) cupos de parqueo; para cupos de parqueo destinados a bicicletas se presentan doce (12) cupos en la presente etapa y se tienen en cuenta doce (12) cupos aprobados en la Etapa 2 y se indica que quedan doce (12) cupos de parqueo aprobados para las siguientes etapas. El proyecto cumple con áreas de equipamiento comunal privado según art. 323 del Acuerdo Municipal 011 de 2014 en el que se presentan 1.288,44 m² en la presente etapa y se tiene en cuenta 1.573,31 m² aprobado en etapas anteriores para un total de 2.861,75 m² de un exigido de 1.890,36 m² por lo que quedan aprobados 971,39 m² de estas áreas para futuras etapas. El área total construida aprobada en la Etapa 3 es de 11.701,81 m². ASPECTOS ESTRUCTURALES. Edificación de 12 pisos, donde su estructura es un sistema de Muros de Carga en Concreto Reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entepiso es Placa maciza, fundida in situ, espesor e=12cm. La cubierta es en placa, igual al entepiso anterior. El sistema de cimentación son zapatas con vigas en T invertida, a lo largo de los muros estructurales. Incluye en esta etapa el diseño de una piscina, independiente del edificio. El proyecto cuenta con revisión independiente de los diseños estructurales por parte del ingeniero civil Camilo Eduardo Celis Melo con matrícula profesional No. 68202-180733 el cual presenta memorial de la revisión.

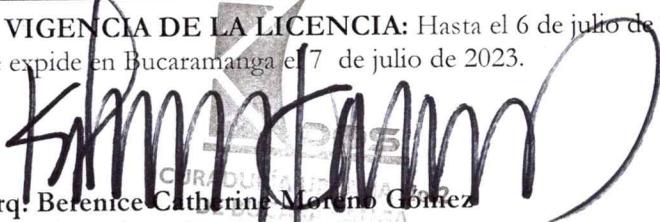
Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 23-0289, expedida el 2 de junio de 2023 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Edward Steven Arenas Gonzalez	Matrícula	A301922011-91524369
INGENIERO CALCULISTA:	Adriano Aristides Otero Pinedo	Matrícula	68000-00658
RESPONSABLE OBRA:	Jenny Rocío Perez Blanco	Matrícula	68202-160792
GEOTECNISTA:	Jaime Suarez Diaz	Matrícula	25000-15439
REVISOR INDEPENDIENTE:	Camilo Eduardo Celis Melo	Matrícula	68202-180733

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 6 de julio de 2026

Se expide en Bucaramanga el 7 de julio de 2023.


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

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 aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
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, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - 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 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. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
 - 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 fideicomiso 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.
 - n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
5. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA 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 fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa 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 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
6. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



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

RESOLUCION N° 23-0289 del 2 de junio de 2023

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA para la ETAPA 3 del proyecto general de construcción por etapas.

Radicacion No. 68001-2-22-0530

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 Decreto Nacional 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que Edward Steven Arenas González identificado con cedula de ciudadanía 91524369 de Bucaramanga, actuando en calidad de apoderado de **Construcciones Zabdi S.A.S. con NIT No. 900.497.754-2** representada legalmente por **Jaime Alberto Chávez Carreño** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.098.603.873 de Bucaramanga en su calidad de Fideicomitente dentro del Fideicomiso CV VIS con NIT 830.053.812-2**, en su calidad de propietario del predio localizado en la **Calle 70 # 17 Km 3 Vía Girón** barrio **Quebrada La Iglesia** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0749-0089-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-83329** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, el área del predio donde se desarrollara la etapa 3 del proyecto general de construcción por etapas es de 2.500,19 m² que hace parte del globo de terreno donde se desarrollara la etapa 1 de la urbanización cuya área de terreno de mayor extensión es de 13.336,07 m² y que corresponde al lote 9, que hace parte del terreno de gran extensión con un área de 45.799,00 m², ha solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA para la ETAPA 3 del proyecto general de construcción por etapas** para destinación **Vivienda VIS**.
2. Aprobada inicialmente mediante proyecto urbano PUG licencia de urbanización en modalidad de desarrollo por etapas aprobada inicialmente mediante resolución 68001-2-20.0377 del 9 de julio de 2021, con Licencia de urbanización – construcción No. 68001-2-20-0377 del 27 de julio de 2021
3. Que el proyecto general de construcción por etapas referido en el numeral anterior, fue objeto de modificación bajo el número de radicado 68001-2-22-0060 mediante resolución número 22-0367 del 19 de julio del 2022, con modificación de Licencia vigente a licencia de urbanización en modalidad desarrollo etapa 1 y modificación de proyecto urbanístico general PUG 68001-2-22-0060 del 8 de agosto de 2022.
4. Que el proyecto general de construcción por etapas referido en el numeral anterior, fue objeto de modificación bajo el número de radicado 68001-2-22-0370 mediante Resolución 23-0150 del 22 de marzo de 2023, con modificación de proyecto urbanístico general PUG y modificación y ampliación de licencia de urbanización vigente en modalidad desarrollo Etapa 1 del 29 de marzo de 2023.
5. Que mediante Resolución 22-0368 de fecha 19 de julio de 2022, se aprobó la licencia de construcción modalidad obra nueva para la etapa 2 del proyecto general de construcción por etapas.
6. Que la solicitud de licencia 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 15 del Decreto Nacional 1783 de 2021 y la Resolución 1026 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, habiendo presentado el titular 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.
7. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia el día 15 de marzo de 2023 mediante publicación en prensa realizada en el Diario El Frente en la edición No. 23279 del 15 de marzo de 2023, allegando la certificación el 22 de marzo del año en curso a este despacho, para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.



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

RESOLUCION N° 23-0289 del 2 de junio de 2023

8. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021, 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 17 de febrero de 2023.
9. 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 de 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.
10. 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.
11. 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.
12. Que se recibe la radicación incompleta de la solicitud el día 29 de diciembre de 2022 quedando radicado en legal y debida forma el día 10 de febrero de 2023.
13. Que se emite viabilidad de la licencia el día 18 de abril de 2023 y se allegan pagos completos correspondientes a expensas e impuestos el día 30 de mayo de 2023.
14. 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 Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto Nacional 1203 de 2017.
15. 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 Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
16. Que el proyecto objeto de la solicitud de licencia para la etapa 3 del proyecto general de construcción por etapas, presenta a nivel arquitectónico y estructural las siguientes consideraciones técnicas:
 - **Consideraciones arquitectónicas:** Proyección de dos torres denominadas torre cinco (5) y seis (6) de doce (12) pisos de altura destinadas a vivienda distribuidas en noventa y seis (96) unidades por torre para un total de ciento noventa y dos (192) unidades de vivienda. Área total construida de 11.701,81 m².
 - **Consideraciones estructurales:** Edificación de 12 pisos, donde su estructura es un sistema de Muros de Carga en Concreto Reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es placa maciza, fundida in situ, espesor e=12cm. La cubierta es en placa, igual al entrepiso anterior. El sistema de cimentación son zapatas con vigas en T invertida, a lo largo de los muros estructurales. Incluye en esta etapa el diseño de una piscina, independiente del edificio.



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

RESOLUCION N° 23-0289 del 2 de junio de 2023

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 los siguientes aspectos:
- 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.
18. 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, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA** correspondiente a la **ETAPA 3 del proyecto general de construcción por etapas**, para destinación **Vivienda VIS**, en el predio localizado en la **Calle 70 #17 Km 3 Vía Girón** barrio **Quebrada La Iglesia** del Municipio de Bucaramanga, con folio de matrícula inmobiliaria **300-83329** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número catastral **68001-01-04-0749-0089-000**, a nombre de **Construcciones Zabdi S.A.S. con NIT No. 900.497.754-2** representada legalmente por **Jaime Alberto Chávez Carreño** identificado con cédula de ciudadanía **No. 1.098.603.873 de Bucaramanga en su calidad de Fideicomitente dentro del Fideicomiso CV VIS con NIT 830.053.812-2**, en su calidad de propietario, 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 1. Las actuaciones autorizadas en el presente acto administrativo son:

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS.

Licencia de Construcción en Modalidad de Obra Nueva para uso de Vivienda de Interés Social – VIS correspondiente a la etapa 3 del proyecto general de construcción por etapas aprobado mediante Resolución 68001-2-20-0377 de fecha 09 de julio de 2021 por esta Curaduría.- La obra nueva consiste en la proyección de dos torres denominadas torre cinco (5) y seis (6) de doce (12) pisos de altura destinadas a vivienda distribuidas en noventa y seis (96) unidades por torre para un total de ciento noventa y dos (192) unidades de vivienda. En cuanto a cupos de parqueo para residentes se tienen en cuenta sesenta y cuatro (64) cupos aprobados en la Etapa 2 del proyecto general de construcción por etapas por lo que en esta etapa no se presentan cupos de parqueo para residentes; para cupos de parqueo destinados a visitantes se tienen en cuenta veinticuatro (24) cupos aprobados en la Etapa 2 y quedan dos (2) cupos aprobados para las siguientes etapas por lo que en esta etapa no se presentan cupos de parqueo para visitantes; para cupos de parqueo destinados a motocicletas se presentan cuarenta y dos (42) cupos en la presente etapa y se tienen en cuenta veintidós (22) cupos aprobados en la Etapa 2 para un total de sesenta y cuatro (64) cupos de parqueo; para cupos de parqueo destinados a bicicletas se presentan doce (12) cupos en la presente etapa y se tienen en cuenta doce (12) cupos aprobados en la Etapa 2 -y se indica que quedan doce (12) cupos de parqueo aprobados para las siguientes etapas. El proyecto cumple con áreas de equipamiento comunal privado según art. 323 del Acuerdo Municipal 011 de 2014 en el que se presentan 1.288,44 m² en la presente etapa y se tiene en cuenta 1.573,31 m² aprobado en etapas anteriores para un total de 2.861,75 m² de un exigido de 1.890,36 m² por lo que quedan aprobados 971,39 m² de estas áreas para futuras etapas. El área total construida aprobada en la Etapa 3 es de 11.701,81 m².

ASPECTOS ESTRUCTURALES.

Edificación de 12 pisos, donde su estructura es un sistema de Muros_de_Carga_en Concreto Reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es Placa maciza,



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

RESOLUCION N° 23-0289 del 2 de junio de 2023

fundida en sitio, espesor $e=12\text{cm}$. La cubierta es en placa, igual al entrepiso anterior. El sistema de cimentación son zapatas con vigas en T invertida, a lo largo de los muros estructurales. Incluye en esta etapa el diseño de una piscina, independiente del edificio. El proyecto cuenta con revisión independiente de los diseños estructurales por parte del ingeniero civil Camilo Eduardo Celis Melo con matrícula profesional No. 68202-180733 el cual presenta memorial de la revisión.

PARÁGRAFO 2. 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 3. 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.

PARÁGRAFO 4. El proyecto estructuralmente cumple con la Norma Sismo resistente NSR/10. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos.

PARÁGRAFO 5. Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia.

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 Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021:

- 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. 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 Nacional 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 el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- h. Remitir, 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 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 fideicomiso 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.



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

RESOLUCION N° 23-0289 del 2 de junio de 2023

- 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 y municipal 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.

PARÁGRAFO. 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 a 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.

ARTÍCULO 4°. 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 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 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 Arquitecto Edward Steven Arenas Gonzalez, con matrícula profesional A301922011-91524369, como responsable legal de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Adriano Aristides Otero Pinedo, con matrícula profesional 68000-00658, como responsable legal de los diseños estructurales y de la información contenidas en ellos.
- c. A la Ingeniera Jenny Rocio Perez Blanco, con matrícula profesional 68202-160792, como responsable legal de la obra.
- d. Al Ingeniero geotecnista Jaime Suárez Díaz, con matrícula profesional 25000-15439, como responsable legal del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al ingeniero civil Camilo Eduardo Celis Melo, con matrícula profesional 68202-180733, como responsable legal de la revisión independiente de los diseños estructurales.

ARTÍCULO 6°. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA 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 fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa 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 constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 de 2021. La norma urbanística con la que se aprobó el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las



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

RESOLUCION N° 23-0289 del 2 de junio de 2023

licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

ARTÍCULO 7°.- Notificar personalmente al titular de la solicitud de licencia, el contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto Nacional 1783 de 2021 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

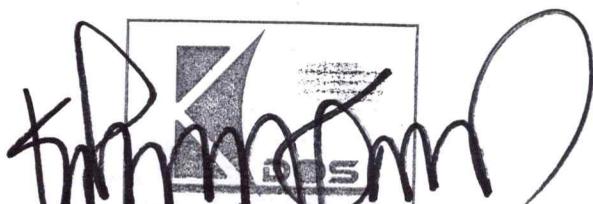
ARTÍCULO 8°. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

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 a 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 **2 de junio de 2023**


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





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

CERTIFICACION EJECUTORIA

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, hace constar que:

La resolución No. 23-0289 del 2 de junio de 2023, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, según radicación N° 68001-2-22-0530, sobre el predio ubicado en la **Calle 70 #17 KM3 Vía Girón Quebrada La Iglesia** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial 68001-01-04-0749-0089-000, matrícula inmobiliaria 300-83329 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Construcciones ZABDI SAS**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **7 de julio de 2023**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA DE LA LICENCIA

DEL: 7 de julio de 2023

HASTA: 6 de julio de 2026



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

Handwritten text, possibly a signature or name, located at the bottom center of the page.



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

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Bucaramanga, el día 20 de junio de 2023, en las oficinas de la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, se hizo presente Edward Steven Arenas González identificado con cedula de ciudadanía 91524369 de Bucaramanga, actuando en calidad de apoderado de Construcciones Zabdi S.A.S. con NIT No. 900.497.754-2 representada legalmente por Jaime Alberto Chávez Carreño identificado con cédula de ciudadanía No. 1.098.603.873 de Bucaramanga en su calidad de Fideicomitente dentro del Fideicomiso CV VIS con NIT 830.053.812-2, propietario del predio ubicado en Calle 70 #17 KM3 Vía Girón Quebrada La Iglesia del Municipio de Bucaramanga, predio identificado con el número predial 68001-01-04-0749-0089-000, matrícula inmobiliaria 300-83329 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el objeto de NOTIFICARSE PERSONALMENTE de la Resolución 23-0289 de fecha 2 de junio de 2023 por medio de la cual se concede la Licencia de CONSTRUCCIÓN, en la modalidad de OBRA NUEVA, solicitada mediante radicación 68001-2-22-0530, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, y los artículos 66 y 67 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En consecuencia se le hace presente el contenido de la Resolución que se notifica y se le entrega un ejemplar autentico, íntegro y gratuito de la misma; informándosele que contra este acto administrativo procede los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque, dentro de los diez (10) días siguientes a la presente notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, y el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Con base en numeral 3 del artículo 87 del CPACCA - Ley 1437 de 2011, el notificado manifiesta de manera libre y voluntaria que renuncia a los términos de ejecutoria del acto y que se encuentra conforme a lo estipulado en el mismo, por lo cual no interpone recurso alguno. Renuncio a los términos establecidos por la ley: Si No

En constancia firma:

NOTIFICADO

c.c. 91524369

NOTIFICADOR

c.c. 1.098.749.244


P284521P