



# 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 Decreto 078 del 11 de junio de 2008 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. **23-0567 del 14 de noviembre de 2023**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

## LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: OBRA NUEVA

Radicación N° 68001-2-23-0254  
Fecha de radicación: 26 de junio de 2.023

### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	INVERSIONES RASERMAR S.A.S.
NÚMERO PREDIAL:	68001-01-04-0000-0735-0422-0-00-00-0000 y 68001-01-04-0000-0735-0424-0-00-00-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-298362 y 300-362724
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	LT 6 - LT 9
BARRIO:	EL TEJAR
ÁREA DEL PREDIO:	5.077,53 m <sup>2</sup>

### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	48.381,13 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	48.381,13 m <sup>2</sup>
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Cuatro (4) sótanos y treinta y dos (32) pisos.		
NORMA URBANÍSTICA:	22-0020NU		
ÁREA DE ACTIVIDAD:	C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor		
USO PREDIAL:	Vivienda	ESTRATO:	4
TRATAMIENTO:	TC-1 Consolidación Urbana		
I.O.: 0,37	I.C.: 4,24	VIS:	No VIS
UNIDADES PRIVADAS:	Trescientas sesenta (360) viviendas (Apartamentos).	BIC:	No BIC
PARQUEADEROS:	Automóviles: Residentes 363 cupos y Visitantes 60 cupos (Incluye 8 cupos para personas con movilidad reducida); Motocicletas: 90 cupos; Bicicletas: 62 cupos.		

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

LICENCIA DE CONSTRUCCION en la MODALIDAD DE OBRA NUEVA con las siguientes características: Construcción de una edificación para uso residencial con trescientas sesenta (360) unidades de vivienda multifamiliar (apartamentos), trescientos sesenta y tres (363) cupos de estacionamiento para automóviles de residentes, sesenta (60) cupos de estacionamiento para automóviles de visitantes de los cuales ocho (8) cupos de estacionamiento son para personas con movilidad reducida, noventa (90) cupos de estacionamiento para motocicletas y sesenta y dos (62) cupos de estacionamiento para bicicletas en cuatro (4) sótanos y treinta y dos (32) pisos de altura, con un área total construida de 48.381,13 m<sup>2</sup>. Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 323° del Acuerdo Municipal 011 de 2014 se determina un área total de 4.097,10 m<sup>2</sup> como equipamiento comunal privado (antes cesiones tipo B). Debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes de los perfiles viales normativos. 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. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Consideraciones estructurales. Licencia de construcción modalidad OBRA NUEVA, la cual consta de una edificación de 4 sótanos, 4 pisos de parqueaderos más 28 pisos de apartamentos, donde su estructura es un sistema de pórtico de concreto reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entripeso es placa maciza fundida in situ (con vigas auxiliares intermedias), espesor e=10cm. La cubierta es en placa, igual al entripeso anterior. El sistema de cimentación es una losa aligerada de cimentación, según planos estructurales. Observaciones: Revisión estructural independiente, realizada por el Ing. RAMÓN ANDRÉS ÁLVAREZ MANTILLA, con matrícula profesional N° 25202-346546. "Ley 1796 de 2016, Capítulo 1, Título 2, Artículo 6: 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 Sismorresistentes 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 de los predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes del proyecto sometidas al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio y serán de público conocimiento. Coordenadas: Norte: 1277241,3397 - Este: 1106760,7470.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución N° 23-0567, expedida el 14 de noviembre 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:	GONMAR ACEVEDO OLAYA	Matrícula	68700-59816
INGENIERO CALCULISTA:	SERGIO ALFREDO JERÉZ TÉLLEZ	Matrícula	68202-130586
RESPONSABLE OBRA:	JORGE ALBERTO SANDOVAL RODRÍGUEZ	Matrícula	68202-28202
GEOTECNISTA:	JAIME SUÁREZ DÍAZ	Matrícula	25000-15439
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:	HENRY ANGULO FORERO	Matrícula	68202-13058640796
REVISOR INDEPENDIENTE:	RAMÓN ANDRÉS ÁLVAREZ MANTILLA	Matrícula	25202-346546

### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 7 de diciembre de 2026

Se expide en Bucaramanga el 7 de diciembre de 2023.

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

AC/VH/JJ

## 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 financiamiento 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 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 62 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.º 23-0567 del 14 de noviembre de 2023

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

Radicación: 68001-2-23-0254.

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 **JUAN FELIPE MARÍN LOZA**, identificado con cédula de ciudadanía N° **91.515.971**, en su calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES RASERMAR S.A.S.** identificada con el Nit.: **901.488.470-1** propietario de los predios denominados como **LT 6 y LT 9** del barrio **EL TEJAR** del Municipio de Bucaramanga, identificados con los números catastrales **68001-01-04-0735-0422-000 y 68001-01-04-0735-0424-000** y folios de matrícula inmobiliaria N° **300-298362 y 300-362724** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área conjunta de **5.077,53 m²**, ha solicitado un licencia urbanística de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, para destinación de **Vivienda**.
2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por los artículos 2.2.6.4.2.2 y 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, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias urbanísticas.
3. Que el proyecto fue radicado el **26 de junio de 2023**, quedando dicha radicación en legal y debida forma el día **28 de junio de 2023**.
4. 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 de los predios objeto de la solicitud de licencia el día **04 de julio de 2023**, para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
5. 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, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible desde la vía pública en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma con fecha 29 de septiembre de 2023
6. Que el artículo 3 del Decreto Nacional 1197 del 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.º 23-0567 del 14 de noviembre de 2023**

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 (urbanístico, arquitectónico y estructural) y jurídico 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, una vez revisado y viabilizado el proyecto, se emitió acto de viabilidad el día **22 de septiembre de 2023, siendo aclarado el día 27 de septiembre de 2023**, fecha a partir de la cual el solicitante de licencia disponía de un término máximo de 30 días hábiles contados a partir del día siguiente al recibido de la comunicación del referido acto de viabilidad, es decir, hasta el 10 de noviembre de 2023 para aportar los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los cuales fueron radicados el día **7 de noviembre de 2023**.
11. Que el proyecto presentado 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.
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:
  - ANTECEDENTES:
  - CONSIDERACIONES ARQUITECTÓNICAS. Construcción de una edificación para uso residencial con trescientas sesenta (360) unidades de vivienda multifamiliar (apartamentos), trescientos sesenta y tres (363) cupos de estacionamiento para automóviles de residentes, sesenta (60) cupos de estacionamiento para automóviles de visitantes de los cuales ocho (8) cupos de estacionamiento son para personas con movilidad reducida, noventa (90) cupos de estacionamiento para motocicletas y sesenta y dos (62) cupos de estacionamiento para bicicletas en cuatro (4) sótanos y treinta y dos (32) pisos de altura, con un área total construida de 48.381,13 m<sup>2</sup>.
  - CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: Licencia de construcción modalidad OBRA NUEVA, la cual consta de una edificación de 4 sótanos, 4 pisos de parqueaderos más 28 pisos de apartamentos, donde su estructura es un sistema de pórtico de concreto reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es placa maciza fundida en sitio (con vigas auxiliares intermedias), espesor e=10cm. La cubierta es en placa, igual al entrepiso anterior. El sistema de cimentación es una losa aligerada de cimentación, según planos estructurales. Observaciones: Revision estructural independiente, realizada por el Ing. **RAMÓN ANDRÉS ÁLVAREZ MANTILLA**, con matrícula profesional N° **25202-346546**. "Ley 1796 de 2016, Capítulo 1, Título 2, Artículo 6: 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 Sismorresistentes 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 de los predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes del proyecto sometidas al régimen de



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

**RESOLUCION N.º 23-0567 del 14 de noviembre de 2023**

propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio y serán de público conocimiento.

- 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 de los predios sobre los cuales 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 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.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.** Conceder licencia urbanística de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, para destinación de **Vivienda**, en los predios denominados como **LT 6 y LT 9** del barrio **EL TEJAR** del Municipio de Bucaramanga, identificados con los números catastrales **68001-01-04-0735-0422-000 y 68001-01-04-0735-0424-000** y folios de matrícula inmobiliaria N° **300-298362 y 300-362724** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de la sociedad **INVERSIONES RASERMAR S.A.S.** identificada con el Nit.: **901.488.470-1**, 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.** Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: **LICENCIA DE CONSTRUCCION en la MODALIDAD DE OBRA NUEVA con las siguientes características: Construcción de una edificación para uso residencial con trescientas sesenta (360) unidades de vivienda multifamiliar (apartamentos), trescientos sesenta y tres (363) cupos de estacionamiento para automóviles de residentes, sesenta (60) cupos de estacionamiento para automóviles de visitantes de los cuales ocho (8) cupos de estacionamiento son para personas con movilidad reducida, noventa (90) cupos de estacionamiento para motocicletas y sesenta y dos (62) cupos de estacionamiento para bicicletas en cuatro (4) sótanos y treinta y dos (32) pisos de altura, con un área total construida de 48.381,13 m². Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 323º del Acuerdo Municipal 011 de 2014 se determina un área total de 4.097,10 m² como equipamiento comunal privado (antes cesiones tipo B). Debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes de los perfiles viales normativos. 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. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Consideraciones estructurales. Licencia de construcción modalidad OBRA NUEVA, la cual consta de una edificación de 4 sótanos, 4 pisos de parqueaderos más 28 pisos de apartamentos, donde su estructura es un sistema de pórtico de concreto reforzado, esencialmente completo y sin diagonales, con capacidad de disipación de energía especial DES. El sistema de entrepiso es placa maciza fundida en sitio (con vigas auxiliares intermedias), espesor e=10cm. La cubierta es en placa, igual al entrepiso anterior. El sistema de cimentación es una losa aligerada de cimentación, según planos estructurales.**



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N.º 23-0567 del 14 de noviembre de 2023

*Observaciones: Revisión estructural independiente, realizada por el Ing. RAMÓN ANDRÉS ÁLVAREZ MANTILLA, con matrícula profesional N° 25202-346546. "Ley 1796 de 2016, Capítulo 1, Título 2, Artículo 6: 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 Sismorresistentes 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 de los predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes del proyecto sometidas al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio y serán de público conocimiento. Coordenadas: Norte: 1277241,3397 - Este: 1106760,7470.*

Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia.

**ARTÍCULO 2º.** 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 3º.** 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 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 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 desvincule 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, de manera previa a 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 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 quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente



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

**RESOLUCION N.º 23-0567 del 14 de noviembre de 2023**

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 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 4º.** El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, deberá 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 la edificación, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales.

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 y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al Arquitecto GONMAR ACEVEDO OLAYA, con matrícula profesional N° 68700-59816, como responsable legal de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil SERGIO ALFREDO JERÉZ TÉLLEZ, con matrícula profesional N° 68202-130586, como responsable legal de los diseños estructurales y de la información contenida en ellos.
- c. Al Ingeniero civil JORGE ALBERTO SANDOVAL RODRÍGUEZ, con matrícula profesional N° 68202-28202, como director de la construcción y responsable legal de la obra.
- d. Al Ingeniero civil geotecnista JAIME SUÁREZ DÍAZ, con matrícula profesional N° 25000-15439, como responsable legal del estudio geotécnico y de suelos y de la información contenida en él.
- e. Al Ingeniero civil HENRY ANGULO FORERO, con matrícula profesional N° 68202-40796, como responsable legal de los diseños de los elementos no estructurales y de la información contenida en ellos.



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

RESOLUCION N.º 23-0567 del 14 de noviembre de 2023

- f. Al Ingeniero civil RAMÓN ANDRÉS ÁLVAREZ MANTILLA, con matrícula profesional N° 25202-346546, como responsable legal de la revisión independiente de los diseños estructurales y de información contenida en el memorial.

**ARTÍCULO 6º.** La licencia urbanística 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.

**ARTÍCULO 7º.** Notificar personalmente al titular, del contenido de 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, modificado por el artículo 24 del Decreto Nacional 1783 de 2021.

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

**ARTÍCULO 9º.** 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 10º.-** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese, publíquese y cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el **14 de noviembre de 2023.**

  
Arq. BERENICE CATHERINE MORENO GÓMEZ  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga.  
JJ





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

**CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA**  
**NOTIFICACIÓN PERSONAL**

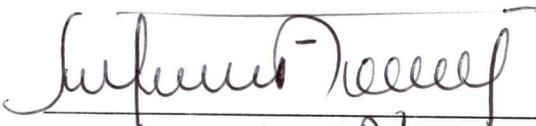
En Bucaramanga, el día 15 de noviembre de 2023, en las oficinas de la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, se hizo presente John Nazario Arias Pedraza con cedula de ciudadanía No. 91.480.851 en calidad de apoderado de INVERSIONES RASERMAR S.A.S. con NIT 901.488.470-1, propietario del predio ubicado en LT 6 - LT 9 EL TEJAR del Municipio de Bucaramanga, predio identificado con el número predial 68001-01-04-0000-0735-0424/0422-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria 300-298362 y 300-362724 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el objeto de NOTIFICARSE PERSONALMENTE de la Resolución 23-0567 de fecha 14 de noviembre de 2023 por medio de la cual se concede la Licencia de CONSTRUCCIÓN, en la modalidad de OBRA NUEVA, solicitada mediante radicación 68001-2-23-0254, 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

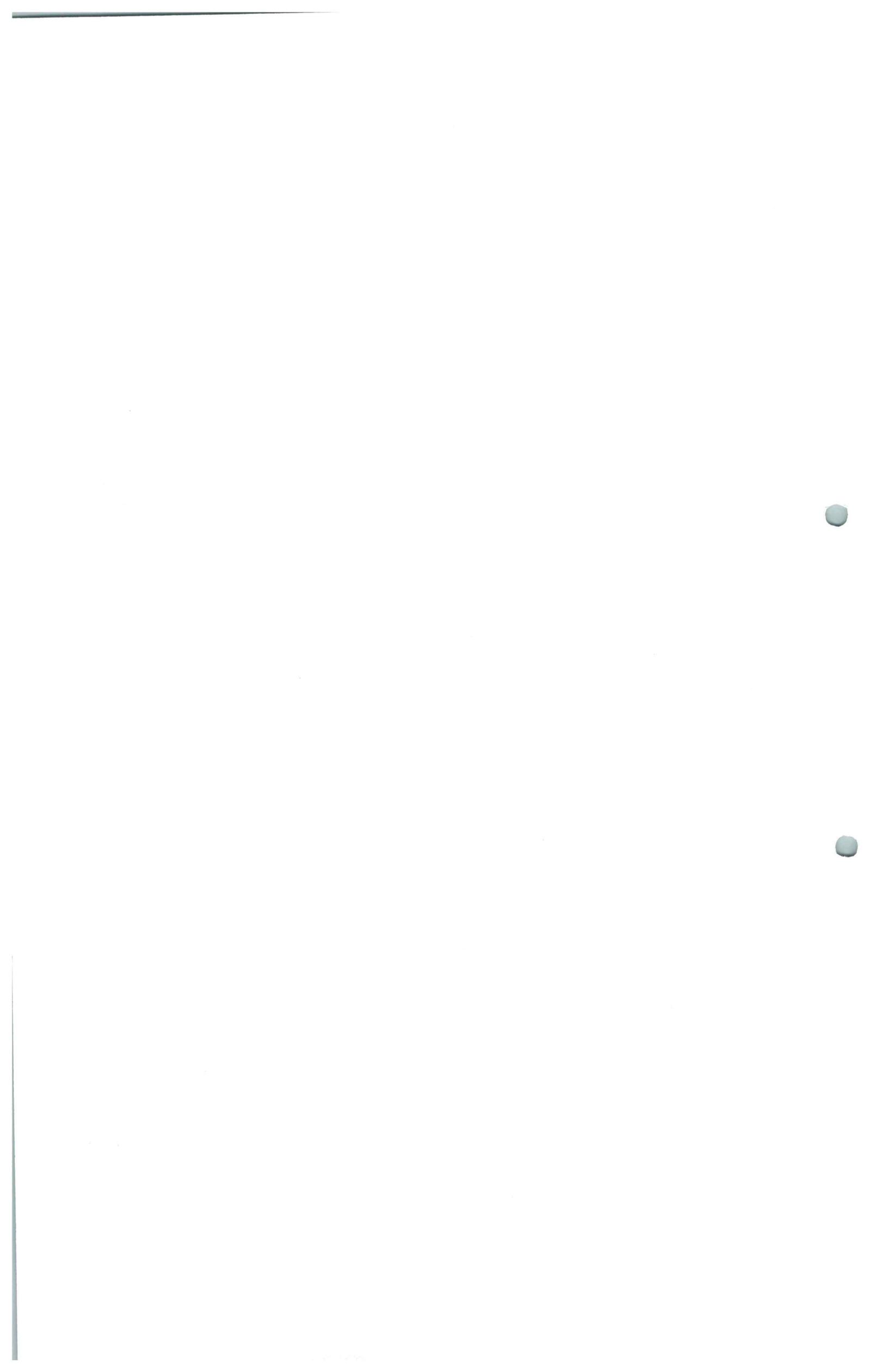
En constancia firma:

NOTIFICADO

  
c.c. 91480851 B/ga

NOTIFICADOR

  
c.c. 1.098.749.244





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

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

La resolución No. **23-0567** del **14 de noviembre de 2023**, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, según radicación N° **68001-2-23-0254**, sobre los predios denominados como **LT 6 - LT 9** del barrio **EL TEJAR** del Municipio de Bucaramanga, identificados con los números prediales **68001-01-04-0000-0735-0422-0-00-00-0000** y **68001-01-04-0000-0735-0424-0-00-00-0000**, matrículas inmobiliarias N° **300-298362** y **300-362724** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA** en su calidad de apoderado de **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA**

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 diciembre 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 diciembre de 2023**

**HASTA: 7 de diciembre de 2026**



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

Handwritten signature or scribble.