



# 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. **23-0527 del 13 de octubre de 2023**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

### MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-2-23-0302

Fecha de Radicado: 24/07/2023

#### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A en su condición de VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL FIDEICOMISO FLORA CLUB HOUSE TORRE TRES (3) ETAPA UNO y URBANIZADORA MARTINEZ ESPARZA- URBAMARES. SAS SIGLAS URBAMARES SAS

NÚMERO PREDIAL: 68001-01-02-0357-0003-000

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-233568

DIRECCIÓN DEL PREDIO: calle 66 #33-116

BARRIO: LA FLORA

ÁREA DEL PREDIO: 8510 m<sup>2</sup>

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 20.409.24m<sup>2</sup>      **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 20.409.24m<sup>2</sup>**

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Cuatro (4) sotanos de la etapa 2 y Treinta y Tres (33) pisos

NORMA URBANÍSTICA: 13-0591NU

AREA DE ACTIVIDAD: Dotacional Tipo 1

USO PREDIAL: Vivienda      **ESTRATO: 4**

TRATAMIENTO: Actualización tipo 1

I.O.: Existente      **I.C.:** Anterior Aprobado      **VIS:** No VIS      **BIC:** No BIC

UNIDADES PRIVADAS: Ciento Veinte y Dos (122) unidades de Viviendas y Cinco (5) Locales Comerciales.

PARQUEADEROS: Ciento Veinti ocho (128) cupos de parqueaderos para residente y Veinte (29) cupos de parqueaderos para visitantes.

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE No.68001-2-21-0045 otorgada por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez para uso de VIVIENDA. Modificación de licencia vigente para uso de Vivienda. Presenta Licencia de Construcción en las Modalidades de Obra Nueva – Demolición N° 68001-2-14-0097 de fecha 18 de Febrero de 2016, prorrogada por primera vez el 16 de febrero de 2018 mediante Prorroga N° 68001-2-18-0051, prorrogada por segunda vez el 19 de febrero de 2019 a través de Segunda Prórroga N° 68001-2-19-0052 y modificada a través de la Modificación de Licencia Vigente N° 68001-2-19-0526 del 27 de enero de 2020, se revalida a través de la Revalidación de Licencia N° 68001-2-20-0092 de fecha 17 de Marzo del 2020 hasta el 17 de marzo de 2022, misma que se prorrogó automáticamente teniendo en cuenta el Decreto 691 de 2020 hasta el 17 de diciembre de 2022 se expide una modificación de licencia vigente/obra nueva N° 68001-2-21-0045 del 15 de julio de 2021 hasta el 14 de julio de 2023, expedida por la curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Presenta modificación a licencia vigente N° 68001-2-22-0020 del 26 de mayo del 2022 con vigencia hasta 14 de julio del 2023, expedida por la curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, finalmente se prorroga N° 23-0013 PR con fecha 14 de julio del 2023 con vigencia hasta el 13 de julio del 2024, expedida por la curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Presenta certificado de conformidad para la realización del estudio del EDARFRI con GOT-2795 con fecha 27 de septiembre del 2010. La modificación consiste en la intervención de la etapa 2 de la torre 3 desarrollándose de la siguiente manera: área lote: 8.510,00 m<sup>2</sup>, área total construida etapa 2 torre 3: 20.409,24 m<sup>2</sup>, consiste en la distribución de espacios al interior de la torre 3 tanto arquitectónica como estructuralmente quedando aprobada una total modificada de 20.409.24 m<sup>2</sup>. Finalmente, el proyecto queda aprobado de la siguiente manera: área del lote: 8.510,00 m<sup>2</sup>, área modificada: 20.409.24 m<sup>2</sup>. área total construida después de la intervención etapa 2 de la torre 3: 20.409.24 m<sup>2</sup>.se aprueban Ciento Veinte Dos (122) unidades de viviendas y Cinco (5) Locales comerciales, parqueaderos exigidos normativamente: 128 cupos de parqueaderos para residente y 20 cupos de parqueaderos para visitantes. Parqueaderos etapa 2 aprobados 167 cupos y 5 motocicletas. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Conservar paramento actual. Ver cuadro de áreas en planos. Cumple con los índices de construcción y de ocupación exigidos del POT. Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 23-0527, expedida el 13 de octubre de 2023 que concede MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Yoryina Gonzalez Chavez	Matrícula	A08412008-1123994356
INGENIERO CALCULISTA:	Rodolfo Javier Tirado Gutierrez	Matrícula	68202-133400
RESPONSABLE OBRA:	Elkin Barbosa Alvarado	Matrícula	68202-106895
GEOTECNISTA:	Carlos Andres Buenahora Ballesteros	Matrícula	68202-120243
REVISOR INDEPENDIENTE:	Wilton Heberto González Parra	Matrícula	68202-148100
ING ELEM. NO ESTRUCT:	Rodolfo Javier Tirado Gutierrez	Matrícula	68202-133400

#### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA. La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación, siendo esta hasta el día 23 de julio del 2024.

Se expide en Bucaramanga el 09 de noviembre de 2023.

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

RG



## 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. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
  - 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. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - h. 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.
  - i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
  - k. 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. La licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga 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 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° 23-0527 del 13 de octubre del 2023

El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, Decreto 078 del 2008. de Bucaramanga, y:

#### CONSIDERANDO:

1. Que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A con NIT. 800.182.281-5 en su condición de VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL FIDEICOMISO FLORA CLUB HOUSE TORRE TRES (3) ETAPA UNO (1) con NIT. 830.053.700-6 y URBANIZADORA MARTINEZ ESPARZA- URBAMARES , con NIT 900.093.411-7, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **calle 66 #33-116** barrio LA FLORA del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0357-0003-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-233568** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **8510.00 m²**, ha(n) solicitado **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **VIVIENDA-COMERCIO Y/O SERVICIOS**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que el proyecto fue radicado el 24 de julio de 2023 y el día 27 de julio de 2023 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **calle 66 #33-116**.
4. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 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 26 de julio del 2023**.
5. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017, el cual fue objeto de **acta de observaciones el día 05 de septiembre del 2023 con un término de 30 días hábiles y vigente hasta el día 18 de octubre del 2023** por parte del propietario o responsable del trámite.
6. Que, una vez aprobado el proyecto, se da **viabilidad el día 09 de octubre de 2023** los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el **día 23 de noviembre de 2023, y allegan los pagos el día 13 de octubre de 2023**.
7. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
8. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
9. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.
10. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017.
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 1538 de 2005, el Decreto 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:
  - **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES TORRE.:** Estructuralmente la torre 3 consiste una edificación de 36 (TREINTA Y SEIS) NIVELES, localizada en zona de amenaza sísmica alta, consta de Sistema estructural Dual de muros y pórticos de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es maciza en concreto postensado no adherido de 12 cm de espesor con vigas descolgadas de 40 cm. La cimentación consiste en una losa maciza de 90cm de espesor con vigas de 1.60 de altura y micropilotes los cuales se usan para mejoramiento del suelo y no se tienen en cuenta para el cálculo de presiones. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El proyecto requiere contar con instrumentación sísmica de acuerdo con el capítulo A.11.2.1 del reglamento sismorresistente NSR10.





## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCION N° 23-0527 del 13 de octubre del 2023

El proyecto para su construcción requiere de supervisión técnica. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para columnas Concretos de 49 MPa de desde la cimentación hasta nivel N+17.90, 42MPa desde el nivel N+17.90 hasta el nivel N+45.80, 35 MPa desde el nivel N+45.80 hasta el nivel N+73.70, 28 MPa desde el nivel N+73.70 hasta la cubierta. Vigas y placas de entrepiso 28 MPa, losa de cimentación 28 MPa y acero de refuerzo  $F_y:420\text{MPa}$ , las placas cuentan con refuerzo postensado tipo monitorón no adherido envainado en plástico y recubierto de grasa cable de siete hilos designación ASTM A-416 1/2" de diámetro, área por tendón:  $0.153\text{ in sq (}0.99\text{ cm}^2\text{)}$ . resistencia ultima: 270 KSI (1860 MPa) Para las excavaciones se deben seguir los procedimientos constructivos sugeridos en los diseños de las estructuras de contención. Teniendo en cuenta el proceso constructivo de las pantallas ancladas diseñadas para mantener los muros en la colindancia de la construcción durante el proceso de excavación, se requiere autorización de los vecinos colindantes o señalar un proceso constructivo diferente con el fin de salvaguardar las vidas de las personas que ejecutan la obra y de las personas que residen en las construcciones vecinas.

- **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES ZONA DE PARQUEADEROS:** Estructuralmente consiste una edificación de 3 (tres) NIVELES, localizada en zona de amenaza sísmica alta, consta de Sistema estructural pórticos de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es maciza en concreto postensado no adherido de 12 cm de espesor con vigas descolgadas de 50 cm. La cimentación consiste zapatas aisladas conectadas mediante vigas de amarre y micropilotes lo cuales se usan para mejoramiento del suelo y no se tienen en cuenta para el cálculo de presiones. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El proyecto para su construcción requiere de supervisión técnica. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para concretos de 28 MPa y acero de refuerzo  $F_y:420\text{MPa}$ , las placas cuentan con refuerzo postensado tipo monitorón no adherido envainado en plástico y recubierto de grasa cable de siete hilos designación ASTM A-416 1/2" de diámetro, área por tendón:  $0.153\text{ in sq (}0.99\text{ cm}^2\text{)}$ . resistencia ultima: 270 KSI (1860 MPa) Para las excavaciones se deben seguir los procedimientos constructivos sugeridos en los diseños de las estructuras de contención. Teniendo en cuenta el proceso constructivo de las pantallas ancladas diseñadas para mantener los muros en la colindancia de la construcción durante el proceso de excavación, se requiere autorización de los vecinos colindantes o señalar un proceso constructivo diferente con el fin de salvaguardar las vidas de las personas que ejecutan la obra y de las personas que residen en las construcciones vecinas..
  - Para las obras que no requirieren supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.
  - 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, 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 una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda-Comercio y/o Servicios**, en el predio localizado en la **calle 66 #33-116** barrio **LA FLORA**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-02-0357-0003-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-233568** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A con NIT. 800.182.281-5 en su condición de VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL FIDEICOMISO FLORA CLUB HOUSE TORRE TRES (3) ETAPA UNO (1) con NIT. 830.053.700-6 y URBANIZADORA MARTINEZ ESPARZA- URBAMARES , con NIT 900.093.411-7EZ ESPARZA- URBAMARES ,** en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

**PARÁGRAFO.** Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE No.68001-2-21-0045** otorgada por la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez para uso de **VIVIENDA**. Modificación de licencia vigente para uso de Vivienda. Presenta Licencia de Construcción en las Modalidades de Obra Nueva – Demolición N° 68001-2-14-0097 de fecha 18 de Febrero de 2016, prorrogada por primera vez el 16 de febrero de 2018 mediante Prorroga N° 68001-2-18-0051, prorrogada por segunda vez el 19 de febrero de 2019 a través de Segunda Prorroga N° 68001-2-19-0052 y modificada a través de la Modificación de Licencia Vigente N° 68001-2-19-0526 del 27 de enero de 2020, se revalida a través de la Revalidación de Licencia N° 68001-2-20-0092 de fecha 17 de Marzo del 2020 hasta el 17 de marzo de 2022, misma que se prorrogó automáticamente teniendo en cuenta el Decreto 691 de 2020 hasta el 17 de diciembre de 2022 se expide una modificación de licencia vigente/obra nueva N° 68001-2-21-0045 del 15 de julio de 2021 hasta el 14 de julio de 2023, expedida por la curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Presenta modificación a licencia vigente N° 68001-2-22-0020 del 26 de mayo del 2022 con vigencia hasta 14 de julio del 2023, expedida por la curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, finalmente se prorrogó N° 23-0013 PR con fecha 14 de julio del 2023 con vigencia hasta el 13 de julio del 2024, expedida por la curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. Presenta certificado de conformidad para la realización del estudio del EDARFRI con GOT-2795 con fecha 27 de septiembre del 2010. **La modificación consiste en la intervención de la etapa 2 de la torre 3 desarrollándose de la siguiente manera: área lote: 8.510,00 m<sup>2</sup>, área total construida etapa 2 torre 3: 20.409,24 m<sup>2</sup>, consiste en la distribución de espacios al interior de la torre 3 tanto arquitectónica como estructuralmente quedando aprobada una total modificada de 20.409.24 m<sup>2</sup>. Finalmente, el proyecto queda aprobado de la siguiente manera: área del lote: 8.510,00 m<sup>2</sup>, área modificada: 20.409.24 m<sup>2</sup>. área total construida después de la intervención etapa 2 de la torre 3: 20.409.24 m<sup>2</sup>. se**





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

### RESOLUCION N° 23-0527 del 13 de octubre del 2023

apruban Ciento Veinte Dos (122) unidades de viviendas y Cinco (5) Locales comerciales, parqueaderos exigidos normativamente: 122 CUPOS DE PARQUEO RESIDENTES, 3 CUPO PARA COMERCIO y 23 CUPOS DE PARQUEO VISITANTE INCLUYENDO. Parqueaderos etapa 2 aprobados 167 cupos DE LOS CUALES 143 CUPOS DE PARQUEOS PARA RESIDENTES, 3 CUPOS PARA COMERCIO, 21 DE VISITANTES y 5 motocicletas. CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES TORRE.: Estructuralmente la torre 3 consiste una edificación de 36 (TREINTA Y SEIS) NIVELES, localizada en zona de amenaza sísmica alta, consta de Sistema estructural Dual de muros y pórticos de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es maciza en concreto postensado no adherido de 12 cm de espesor con vigas descolgadas de 40 cm. La cimentación consiste en una losa maciza de 90cm de espesor con vigas de 1.60 de altura y micropilotes lo cuales se usan para mejoramiento del suelo y no se tienen en cuenta para el cálculo de presiones. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El proyecto requiere contar con instrumentación sísmica de acuerdo con el capítulo A.11.2.1 del reglamento sismorresistente NSR10. El proyecto para su construcción requiere de supervisión técnica. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para columnas Concretos de 49 MPa de desde la cimentación hasta nivel N+17.90, 42MPa desde el nivel N+17.90 hasta el nivel N+45.80, 35 MPa desde el nivel N+45.80 hasta el nivel N+73.70, 28 MPa desde el nivel N+73.70 hasta la cubierta. Vigas y placas de entripiso 28 MPa, losa de cimentación 28 MPa y acero de refuerzo Fy:420MPa, las placas cuentan con refuerzo postensado tipo monitorón no adherido envainado en plástico y recubierto de grasa cable de siete hilos designación ASTM A-416 1/2" de diámetro, área por tendón: 0.153 in sq (0.99 cm<sup>2</sup>). resistencia ultima: 270 KSI (1860 MPA) Para las excavaciones se deben seguir los procedimientos constructivos sugeridos en los diseños de las estructuras de contención. Teniendo en cuenta el proceso constructivo de las pantallas ancladas diseñadas para mantener los muros en la colindancia de la construcción durante el proceso de excavación, se requiere autorización de los vecinos colindantes o señalar un proceso constructivo diferente con el fin de salvaguardar las vidas de las personas que ejecutan la obra y de las personas que residen en las construcciones vecinas.

CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES ZONA DE PARQUEADEROS: Estructuralmente conREsiste una edificación de 3 (tres) NIVELES, localizada en zona de amenaza sísmica alta, consta de Sistema estructural pórticos de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es maciza en concreto postensado no adherido de 12 cm de espesor con vigas descolgadas de 50 cm. La cimentación consiste zapatas aisladas conectadas mediante vigas de amarre y micropilotes lo cuales se usan para mejoramiento del suelo y no se tienen en cuenta para el cálculo de presiones. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. El proyecto para su construcción requiere de supervisión técnica. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para concretos de 28 MPa y acero de refuerzo Fy:420MPa, las placas cuentan con refuerzo postensado tipo monitorón no adherido envainado en plástico y recubierto de grasa cable de siete hilos designación ASTM A-416 1/2" de diámetro, área por tendón: 0.153 in sq (0.99 cm<sup>2</sup>). resistencia ultima: 270 KSI (1860 MPA) Para las excavaciones se deben seguir los procedimientos constructivos sugeridos en los diseños de las estructuras de contención. Teniendo en cuenta el proceso constructivo de las pantallas ancladas diseñadas para mantener los muros en la colindancia de la construcción durante el proceso de excavación, se requiere autorización de los vecinos colindantes o señalar un proceso constructivo diferente con el fin de salvaguardar las vidas de las personas que ejecutan la obra y de las personas que residen en las construcciones vecinas. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Conservar paramento actual. Ver cuadro de áreas en planos. Cumple con los índices de construcción y de ocupación exigidos del POT. Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

**ARTÍCULO 2°.** Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

**ARTÍCULO 3°.** El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, 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. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- 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. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- h. 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.
- i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

**ARTÍCULO 4°.** El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:





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

**RESOLUCION N° 23-0527 del 13 de octubre del 2023**

- a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

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

- a. Al Arquitecto Yoryina González Chávez, con matrícula profesional A08412008-123994356, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Rodolfo Tirado Gutierrez, con matrícula profesional 68202-133400, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero Elkin Barbosa Alvarado, con matrícula profesional 6868202-106895, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero Carlos Buenahora Ballesteros, con matrícula profesional 68202-1120243, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero Wilton Heberto González Parra, con matrícula profesional 68202-148100, como Revisor independiente
- f. Al Ingeniero civil Rodolfo Tirado Gutierrez, con matrícula profesional 68202-133400, como responsable legalmente de los elementos no estructurales.

**ARTÍCULO 6°.** La licencia de construcción tendrá la vigencia de la licencia Inicial

**ARTÍCULO 7°.-** Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 8°.** Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiese hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

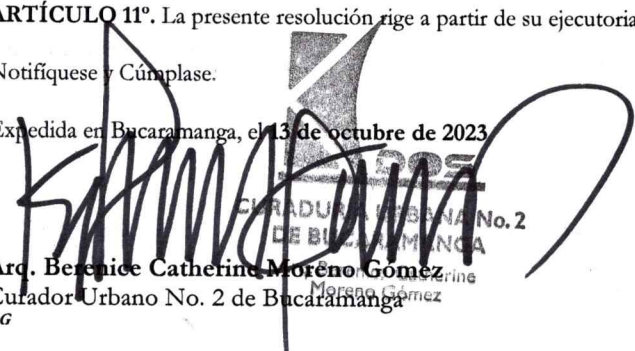
**ARTÍCULO 9°.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

**ARTÍCULO 10°.** Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 13 de octubre de 2023

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

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



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

En Bucaramanga, el día 23 de octubre del 2023, en las oficinas de la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, se hizo presente **ANDRES FELIPE MARTINEZ ESPARZA** con cedula de ciudadanía No. 91.536.386 en calidad de representante legal de **URBANIZADORA MARTINEZ ESPARZA-URBAMARES** con Nit 900.093.411-7, propietario del predio ubicado en calle 66 #33-116 LA FLORA del Municipio de Bucaramanga, predio identificado con el número predial 68001-01-02-0357-0003-000, matrícula inmobiliaria 300-233568 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el objeto de NOTIFICARSE PERSONALMENTE de la Resolución 23-0527 de fecha 13 de octubre de 2023 por medio de la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE, solicitada mediante radicación 68001-2-23-0302, 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

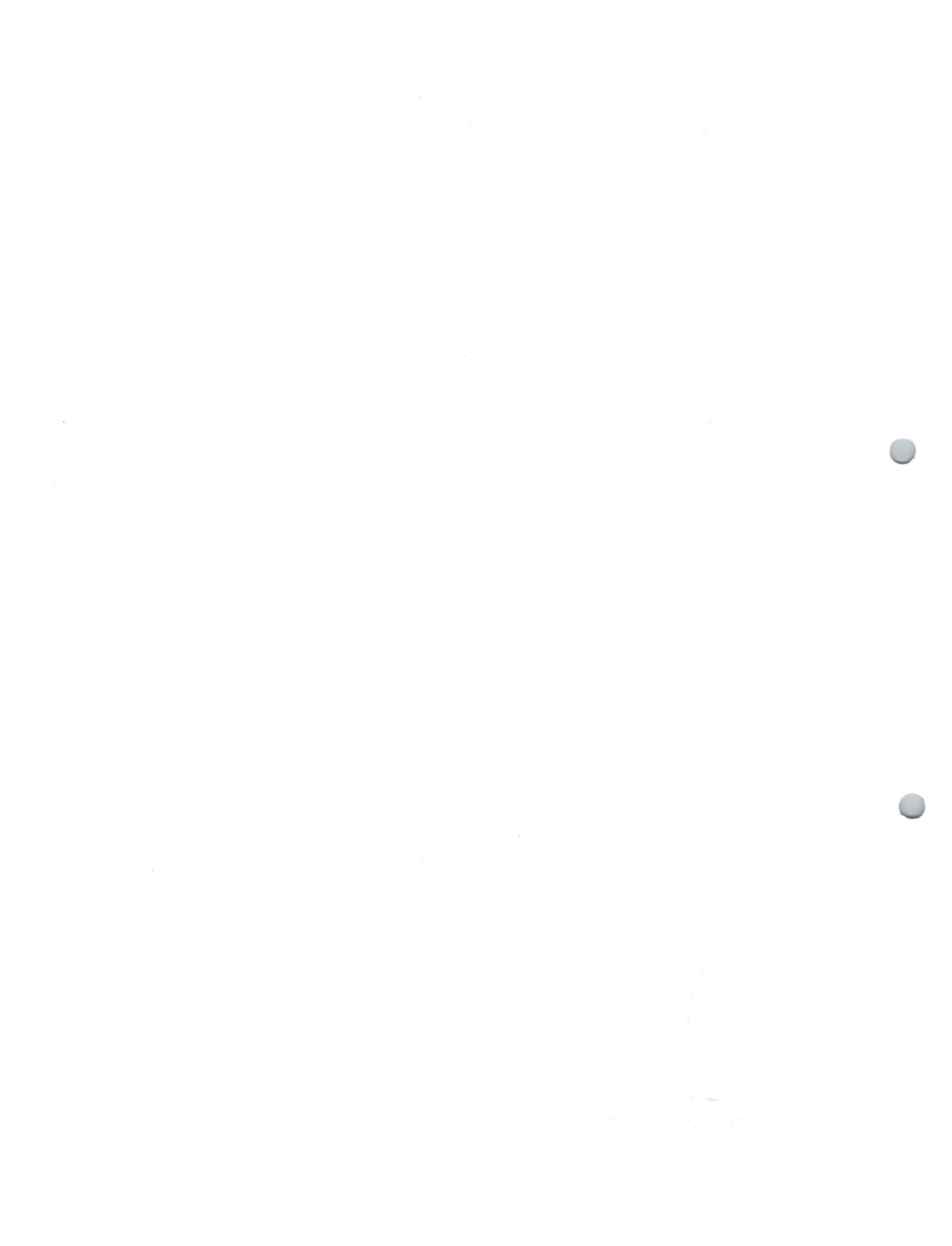
En constancia firma:

NOTIFICADO

c.c. 91.536.386

NOTIFICADOR

c.c.







**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. **23-0527** del **13 de octubre de 2023**, por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, según radicación N° **68001-2-23-0302**, sobre el predio ubicado en la calle **66 #33-116 LA FLORA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **68001-01-02-0357-0003-000**, matrícula inmobiliaria **300-233568** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **ANDREA FELIPE MARTINEZ ESPARZA**

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **9 de noviembre 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: 9 de noviembre de 2023**

**HASTA:** La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación, siendo esta hasta el día 23 de julio del 2024.

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



