



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, en uso de las facultades que le confiere: la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto No. 1077 de 2015 y los decretos modificatorios, la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. **23-0618 del 13 de diciembre de 2023**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-2-23-0307

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(S):	Fiduciaria Corficolombiana.Sa Fiducf O Fiducorfcil Actua Como Vocera Y Representante Del Patrimonio Autonomo Unico Bucaramanga
NÚMERO PREDIAL:	68001-01-04-0789-0001/0002/0003/0004/0005/0006-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-206439,300-214667,300-214668,300-214669,300-214670,300-214671,300-214672
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	LOTE DE TERRENO CALLE 103 CON TRANSVERSAL METROPOLITANA
BARRIO:	Fontana
ÁREA DEL PREDIO:	15.981,10 m ²

2. INFORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN APROBADA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	25.438,00 m ²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	36.184,00 m ²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Un (1) sotano, tres (3) pisos y terraza		
PLAN DE IMPLANTACIÓN:	Resolución 374 del 22 de noviembre de 2023		
ZONA NORMATIVA: 5	SECTOR: 1	SUBSECTOR:	1-J
AREA DE ACTIVIDAD:	C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor		
USO PREDIAL:	Comercio y Servicio	ESTRATO:	4
TRATAMIENTO:	TC-1 Consolidación Urbana		
I.O.: 0,65	I.C.: 2,52	VIS:	No VIS
UNIDADES PRIVADAS:	Ochenta (80) locales comerciales	BIC:	No BIC
PARQUEADEROS:	707 cupos de parqueo para vehículo de los cuales 14 son para personas con discapacidad, 37 cupos de parqueo para carga y descarga, 101 cupos de parqueo para motocicletas y 60 cupos para bicicletas		

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba Modificación a Licencia Vigente para uso de Comercio y/o servicios en un lote de forma irregular con área total de 15.981,10 m² (anteriormente 22.827,16 m²). El proyecto consiste en la modificación a la volumetría general del proyecto, reduciendo el área construida en todos los pisos correspondientes a lo denominado como Zona 1 y 2 anteriormente aprobada teniendo en cuenta licencia de subdivisión No. 68001-2-23-0189 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez el 11 de julio de 2023 en el que se segrega un lote de terreno reduciendo así el área general destinada al desarrollo del proyecto. Adicionalmente, se indica que se aumenta un piso destinado a parqueaderos sin aumentar área construida anteriormente aprobada. El área total modificada de la presente actuación es de 25.438,00 m². El área total construida de la edificación disminuye pasando de 41.577,57 m² a 36.184,00 m² distribuidos en un sotano, cuatro pisos y terraza. Se modifica la totalidad de cupos de parqueo y unidades de comercio quedando de la siguiente manera: El proyecto cuenta con un total de 905 cupos de parqueo distribuidos en 707 cupos de parqueo para vehículo de los cuales 14 son para personas con discapacidad, cuenta con 37 cupos de parqueo para carga y descarga, 101 cupos de parqueo para motocicletas y 60 cupos para bicicletas para; en cuanto a unidades de comercio, se aprueban ochenta (80) locales comerciales distribuidos en primer y segundo piso. Se aprueba normativamente según lo indicado en la resolución 374 del 22 de noviembre de 2023 "Por la cual se adopta el Plan de Implantación Proyecto Centro Comercial Outlet Único Bucaramanga, a desarrollar en los predios con folio de matrícula inmobiliaria 300-214667, 300-214668, 300-214669 300-214670, 300-214671, 300-214672 y 300-473952 ubicado en la Transversal Metropolitana entre la carrera 17, calle 103, Boulevard Fontana (calle 103A) Parque Caminodromo Fontana Real de la ciudad de Bucaramanga". Basado en la licencia anterior Modificación a Licencia Vigente No. 68001-2-22-0075 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez expedida el 09 de noviembre de 2022 y Prorroga de Licencia No. 23-0010PR expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez el 22 de junio de 2023 con vigencia hasta el 21 de junio de 2024. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Ver cuadro de áreas en planos arquitectónicos. El proyecto cumple con rutas de evacuación determinadas en la NSR-10. El proyecto cumple con el artículo 323 del acuerdo municipal 011 de 2014 en lo correspondiente a equipamiento comunal privado. Consideraciones estructurales: El proyecto consiste en tres en unidades de construcción estructuralmente independientes a las cuales se denominaron como zona 2, zona 3 y zona4. La construcción se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga el cual según la NSR10 se clasifica como zona de amenaza sísmica alta. LA ZONA 2 La estructura consta de dos pisos en doble altura y sótano. Según las luces y modulación del proyecto, el sistema estructural consiste en pórticos de concreto reforzado, resistentes a momentos con Capacidad de Disipación de Energía Especial (DES), con sistema de entrepisos en placas macizas, armadas en una dirección con un espesor de 12cm, apoyadas sobre vigas de ancho variable y alturas que varían entre 80cm y 1.20m, las cuales transmiten la carga a las columnas, y éstas a su vez al sistema de cimentación y suelo de fundación. LA ZONA 3 La estructura consta de dos pisos en doble altura. Según las luces y modulación del proyecto, el sistema estructural consiste en pórticos de concreto reforzado, resistentes a momentos con Capacidad de Disipación de Energía Especial (DES), con sistema de entrepisos que consiste en placas semiprefabricadas armadas en una dirección con un espesor de 12cm, apoyadas sobre vigas de ancho variable y 0.80m de altura, las cuales transmiten la carga a las columnas, y éstas a su vez al sistema de cimentación y suelo de fundación. LA ZONA 4 La estructura consta de dos pisos en doble altura. Según las luces y modulación del proyecto, el sistema estructural consiste en pórticos de concreto reforzado, resistentes a momentos con Capacidad de Disipación de Energía Especial (DES), con sistema de entrepisos en placas macizas, armadas en una dirección con un espesor de 12cm, apoyadas sobre vigas de ancho variable y alturas que varían entre 80cm y 1.20m, las cuales transmiten la carga a las columnas, y éstas a su vez al sistema de cimentación y suelo de fundación. La edificación pertenece al grupo de uso II (Estructura de ocupación especial), el proyecto incluye revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los materiales sugeridos para la construcción por el diseñador son Concreto Cimentación - F'c = 28 Mpa. (280 Kg/cm²), Concreto Columnas y entrepisos - F'c = 35 Mpa. (350 Kg/cm²), Refuerzo - fy = 420 Mpa. (4200 Kg/cm²). El proyecto requiere de supervisión técnica para su etapa de construcción de acuerdo con título I del reglamento colombiano de construcción sismorresistente NSR10. Que el proyecto objeto de aprobación cuenta con revisión independiente por parte del ingeniero civil Jaime Buitrago Nova con matrícula profesional 25202-43302 y se da aplicabilidad a lo consignado en la LEY 1796 DEL 13/07/2016

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 23-0618, expedida el 13 de diciembre de 2023 que concede la MODIFICACIÓN DE LICENCIA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO:	Santiago Rivera Lopez	Matrícula	A76012003-71786675
INGENIERO CALCULISTA:	Marco Javier Suarez	Matrícula	25202-46082
RESPONSABLE OBRA:	Santiago Rivera Lopez	Matrícula	A76012003-71786675
GEOTECNISTA:	Jaime Suarez Diaz	Matrícula	25000-15439
REVISOR INDEPENDIENTE:	Jaime Buitrago Nova	Matrícula	25202-43302
DIS. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:	Marcelo Javier Suarez	Matrícula	25202-46082

4. VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA

La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación, siendo esta hasta el 21 de junio de 2024. Se expide en Bucaramanga el 28 de diciembre de 2023.

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

AC

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.
1. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).
2. 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.
3. 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.
4. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibido por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga.
5. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015 y que hacen parte de la licencia inicial.
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.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
10. La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.

1.



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

RESOLUCION N° 23-0618 del 13 de diciembre de 2023

Por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**:

Radicacion No. 68001-2-23-0307

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

CONSIDERANDO:

1. Que **SANTIAGO RIVERA LOPEZ** con cedula de ciudadanía **71.786.675** en calidad de apoderado de **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA SA FIDUCFC O FIDUCORFICOL ACTUA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO UNICO BUCARAMANGA NIT. 800.256.769-6**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **LOTE DE TERRENO, CALLE 103 CON TRANSVERSAL METROPOLITANA** barrio **Fontana** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0789-0001/0002/0003/0004/0005/0006-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-206439,300-214667,300-214668,300-214669,300-214670,300-214670-300-214671-300-214672** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **15.981,10 m²**, ha(n) solicitado **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** para destinación **Comercio y Servicio**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 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 en cumplimiento de lo establecido 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, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia mediante publicación en periódico de amplia circulación Diario El Frente en la edición No. 23409 del día 15 de septiembre de 2023, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
4. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 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 22 de agosto de 2023.
5. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
6. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
7. Que la solicitud del proyecto se radica el día 27 de julio de 2023 y queda en legal y debida forma el día 08 de septiembre de 2023.
8. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó acta de observaciones y correcciones el día 15 de noviembre de 2023.
9. Que el día 23 de noviembre de 2023 se emite viabilidad de licencia y se allegan pagos completos correspondientes a expensas el día 13 de diciembre de 2023.
10. 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.

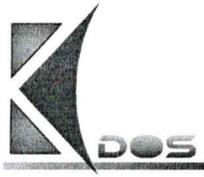


CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 23-0618 del 13 de diciembre de 2023

11. 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.
12. 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.
13. 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:** El proyecto consiste en tres en unidades de construcción estructuralmente independientes a las cuales se denominaron como zona 2, zona 3 y zona4. La construcción se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga el cual según la NSR10 se clasifica como zona de amenaza sísmica alta.
 - LA ZONA 2 La estructura consta de dos pisos en doble altura y sótano. Según las luces y modulación del proyecto, el sistema estructural consiste en pórticos de concreto reforzado, resistentes a momentos con Capacidad de Disipación de Energía Especial (DES), con sistema de entrepisos en placas macizas, armadas en una dirección con un espesor de 12cm, apoyadas sobre vigas de ancho variable y alturas que varían entre 80cm y 1.20m, las cuales transmiten la carga a las columnas, y éstas a su vez al sistema de cimentación y suelo de fundación.
 - La ZONA 3 La estructura consta de dos pisos en doble altura. Según las luces y modulación del proyecto, el sistema estructural consiste en pórticos de concreto reforzado, resistentes a momentos con Capacidad de Disipación de Energía Especial (DES), con sistema de entrepisos que consiste en placas semiprefabricadas armadas en una dirección con un espesor de 12cm, apoyadas sobre vigas de ancho variable y 0.80m de altura, las cuales transmiten la carga a las columnas, y éstas a su vez al sistema de cimentación y suelo de fundación.
 - LA ZONA 4 La estructura consta de dos pisos en doble altura. Según las luces y modulación del proyecto, el sistema estructural consiste en pórticos de concreto reforzado, resistentes a momentos con Capacidad de Disipación de Energía Especial (DES), con sistema de entrepisos en placas macizas, armadas en una dirección con un espesor de 12cm, apoyadas sobre vigas de ancho variable y alturas que varían entre 80cm y 1.20m, las cuales transmiten la carga a las columnas, y éstas a su vez al sistema de cimentación y suelo de fundación.
 - La edificación pertenece al grupo de uso II (Estructura de ocupación especial), el proyecto incluye revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los materiales sugeridos para la construcción por el diseñador son Concreto Cimentación - $f'c = 28$ Mpa. (280 Kg/cm²), Concreto Columnas y entrepisos - $f'c = 35$ Mpa. (350 Kg/cm²), Refuerzo - $f_y = 420$ Mpa. (4200 Kg/cm²). El proyecto requiere de supervisión técnica para su etapa de construcción de acuerdo con título I del reglamento colombiano de construcción sismorresistente NSR10.
 - Para las obras que no requirieron 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.
14. Que el proyecto cuenta con resolución 374 del 22 de noviembre de 2023 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación Proyecto Centro Comercial Outlet Único Bucaramanga, a desarrollar en los predios con folio de matrícula inmobiliaria 300-214667, 300-214668, 300-214669 300-214670, 300-214671, 300-214672 y 300-473952 ubicado en la Transversal Metropolitana entre la carrera 17, calle 103, Boulevard Fontana (calle 103A) Parque Caminodromo Fontana Real de la ciudad de Bucaramanga”
15. El proyecto presenta revisión independiente de los diseños estructurales por parte del Ing. Jaime Buitrago Nova con Matrícula Profesional N.º 25202-43302 el cual presenta memorial de revisión; OBSERVACIONES: LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6º, Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. ---A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse



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

RESOLUCION N° 23-0618 del 13 de diciembre de 2023

mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda

16. 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 **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **LOTE DE TERRENO, CALLE 103 CON TRANSVERSAL METROPOLITANA** barrio Fontana, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral 68001-01-04-0789-0001/0002/0003/0004/0005/0006-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-206439,300-214667,300-214668,300-214669,300-214670,300-214670-300-214671-300-214672 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA SA FIDUCFC O FIDUCORFICOL ACTUA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO UNICO BUCARAMANGA**, 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: **Se aprueba Modificación a Licencia Vigente para uso de Comercio y/o servicios en un lote de forma irregular con área total de 15.981,10 m² (anteriormente 22.827,16 m²).** El proyecto consiste en la modificación a la volumetría general del proyecto, reduciendo el área construida en todos los pisos correspondientes a lo denominado como Zona 1 y 2 anteriormente aprobada teniendo en cuenta licencia de subdivisión No. 68001-2-23-0189 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez el 11 de julio de 2023 en el que se segrega un lote de terreno reduciendo así el área general destinada al desarrollo del proyecto. Adicionalmente, se indica que se aumenta un piso destinado a parqueaderos sin aumentar área construida anteriormente aprobada. El área total modificada de la presente actuación es de 25.438,00 m². El área total construida de la edificación disminuye pasando de 41.577,57 m² a 36.184,00 m² distribuidos en un sotano, cuatro pisos y terraza. Se modifica la totalidad de cupos de parqueo y unidades de comercio quedando de la siguiente manera: El proyecto cuenta con un total de 905 cupos de parqueo distribuidos en 707 cupos de parqueo para vehículo de los cuales 14 son para personas con discapacidad, cuenta con 37 cupos de parqueo para carga y descarga, 101 cupos de parqueo para motocicletas y 60 cupos para bicicletas para; en cuanto a unidades de comercio, se aprueban ochenta (80) locales comerciales distribuidos en primer y segundo piso. Se aprueba normativamente según lo indicado en la resolución 374 del 22 de noviembre de 2023 "Por la cual se adopta el Plan de Implantación Proyecto Centro Comercial Outlet Único Bucaramanga, a desarrollar en los predios con folio de matrícula inmobiliaria 300-214667, 300-214668, 300-214669 300-214670, 300-214671, 300-214672 y 300-473952 ubicado en la Transversal Metropolitana entre la carrera 17, calle 103, Boulevard Fontana (calle 103A) Parque Caminodromo Fontana Real de la ciudad de Bucaramanga". Basado en la licencia anterior Modificación a Licencia Vigente No. 68001-2-22-0075 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez expedida el 09 de noviembre de 2022 y Prorroga de Licencia No. 23-0010PR expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez el 22 de junio de 2023 con vigencia hasta el 21 de junio de 2024. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Ver cuadro de áreas en planos arquitectónicos. El proyecto cumple con rutas de evacuación determinadas en la NSR-10. El proyecto cumple con el artículo 323 del acuerdo municipal 011 de 2014 en lo correspondiente a equipamiento comunal privado. Consideraciones estructurales: El proyecto consiste en tres en unidades de construcción estructuralmente independientes a las cuales se denominaron como zona 2, zona 3 y zona4. La construcción se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga el cual según la NSR10 se clasifica como zona de amenaza sísmica alta. **LA ZONA 2** La estructura consta de dos pisos en doble altura y sótano. Según las luces y modulación del proyecto, el sistema estructural consiste en pórticos de concreto reforzado, resistentes a momentos con Capacidad de Disipación de Energía Especial (DES), con sistema de entrepisos en placas macizas, armadas en una dirección con un espesor de 12cm, apoyadas sobre vigas de ancho variable y alturas que varían entre 80cm y 1.20m, las cuales transmiten la carga a las columnas, y éstas a su vez al sistema de cimentación y suelo de fundación. **LA ZONA 3** La estructura consta de dos pisos en doble altura. Según las luces y modulación del proyecto, el sistema estructural consiste en pórticos de concreto reforzado, resistentes a momentos con Capacidad de Disipación de Energía Especial (DES), con sistema de entrepisos que consiste en placas semiprefabricadas armadas en una dirección con un espesor de 12cm, apoyadas sobre vigas de ancho variable y 0.80m de altura, las cuales transmiten la carga a las columnas, y éstas a su vez al sistema de cimentación y suelo de fundación. **LA ZONA 4** La estructura consta de dos pisos en doble altura. Según las luces y modulación del proyecto, el sistema estructural consiste en pórticos de concreto reforzado, resistentes a momentos con Capacidad de Disipación de Energía Especial (DES), con sistema de entrepisos en placas macizas, armadas en una dirección con un espesor de 12cm, apoyadas sobre vigas de ancho variable y alturas que varían entre 80cm y 1.20m, las cuales transmiten la carga a las columnas, y éstas a su vez al sistema de cimentación y suelo de fundación.



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

RESOLUCION N° 23-0618 del 13 de diciembre de 2023

La edificación pertenece al grupo de uso II (Estructura de ocupación especial), el proyecto incluye revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los materiales sugeridos para la construcción por el diseñador son Concreto Cimentación - $f'c = 28$ Mpa. (280 Kg/cm²), Concreto Columnas y entresijos - $f'c = 35$ Mpa. (350 Kg/cm²), Refuerzo - $f_y = 420$ Mpa. (4200 Kg/cm²). El proyecto requiere de supervisión técnica para su etapa de construcción de acuerdo con título I del reglamento colombiano de construcción sismorresistente NSR10. Que el proyecto objeto de aprobación cuenta con revisión independiente por parte del ingeniero civil Jaime Buitrago Nova con matrícula profesional 25202-43302 y se da aplicabilidad a lo consignado en la LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. ---A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. 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 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.

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:

- 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.



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

RESOLUCION N° 23-0618 del 13 de diciembre de 2023

- 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:

- Al Arquitecto Santiago Rivera Lopez, con matrícula profesional A76012003-71786675, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero civil Marco Javier Suarez, con matrícula profesional 25202-46082, como responsable legalmente de los diseños estructurales y no estructurales y de información contenidas en ellos.
- Al Arquitecto Santiago Rivera Lopez, con matrícula profesional A76012003-71786675, como responsable legalmente de la obra.
- Al Ingeniero geotecnista Jaime Suarez Diaz, con matrícula profesional 25000-15439, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- Al ingeniero Jaime Buitrago Nova, con matrícula profesional 25202-43302, como responsable legalmente de la revisión independiente de los diseños estructurales

ARTÍCULO 6°. La MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE tendrá la vigencia de Prorroga de Licencia No. 23-0010PR expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez el 22 de junio de 2023 con vigencia hasta el 21 de junio de 2024.

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 pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 9°. 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 10°. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 13 de diciembre de 2023

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

Handwritten signature or scribble.



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

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
NOTIFICACIÓN PERSONAL

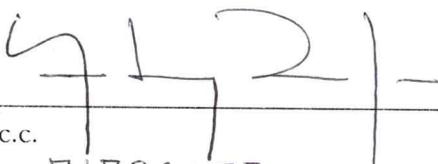
En Bucaramanga, el día **13 de diciembre de 2023**, en las oficinas de la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, se hizo presente SANTIAGO RIVERA LOPEZ con cedula de ciudadanía 71.786.675 en calidad de apoderado de **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA SA FIDUCFC O FIDUCORFICOL ACTUA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO UNICO BUCARAMANGA NIT. 800.256.769-6**, propietario del predio ubicado en **LOTE DE TERRENO, CALLE 103 CON TRANSVERSAL METROPOLITANA** Fontana del Municipio de Bucaramanga, predio identificado con el número predial 68001-01-04-0789-0001/0002/0003/0004/0005/0006-000, matrícula inmobiliaria 300-206439,300-214667,300-214668,300-214669,300-214670,300-214670-300-214671-300-214672 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el objeto de **NOTIFICARSE PERSONALMENTE** de la Resolución 23-0618 de fecha 13 de diciembre de 2023 por medio de la cual se concede la Licencia de **CONSTRUCCIÓN**, en la modalidad de **MODIFICACIÓN DE LICENCIA**, solicitada mediante radicación 68001-2-23-0307, 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.

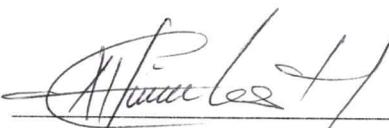
Con base en numeral 3 del artículo 87 del CPACCA - Ley 1437 de 2011, el notificado manifiesta de manera libre y voluntaria que renuncia a los términos de ejecutoria del acto y que se encuentra conforme a lo estipulado en el mismo, por lo cual no interpone recurso alguno. Renuncio a los términos establecidos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

En constancia firma:

NOTIFICADO


c.c. 71786675

NOTIFICADOR


c.c. 1.098.749.244





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. 23-0618 del 13 de diciembre de 2023, por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA**, según radicación N° 68001-2-23-0307, sobre el predio ubicado en la **LOTE DE TERRENO CALLE 103 CON TRANSVERSAL METROPOLITANA Fontana** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial 68001-01-04-0789-0001/0002/0003/0004/0005/0006-000, matrícula inmobiliaria 300-206439,300-214667,300-214668,300-214669,300-214670,300-214670-300-214671-300-214672 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA SA FIDUCFC O FIDUCORFICOL ACTUA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO UNICO BUCARAMANGA**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **28 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 MODIFICACIÓN DE LICENCIA

DEL: 28 de diciembre de 2023

HASTA: 21 de junio de 2024


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

Arq. Berenice Catherine
Moreno Gómez

Handwritten signature or scribble.