



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. **68001-2-15-0562 del 25 de febrero de 2019**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN N° 68001-2-15-0562

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): BP CONSTRUCTORES SA,
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-04-0413-0005-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-88691
DIRECCIÓN DEL PREDIO: LOTE 2A JUNTO A COCACOLA
BARRIO: Sector Quebrada de la Iglesia
ÁREA DEL PREDIO: 19202,84 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 17681 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 12.650.15 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 19 pisos
NORMA URBANÍSTICA: 14-456 UN
ZONA NORMATIVA: 6 **SECTOR:** 3 **SUBSECTOR:** 3A
ÁREA DE ACTIVIDAD: C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor
USO PREDIAL: Vivienda **ESTRATO:** Tres (3)
TRATAMIENTO: TD Desarrollo **BIC:** No BIC
I.O.: 0,3 **I.C.:** 2 **VIS:** No VIS
UNIDADES PRIVADAS: 152 apartamentos en la primera etapa de un total de 532
PARQUEADEROS: 171 de un total de 596 (Ver plano 01 de 22)

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo se aprueba el Proyecto Urbanístico General, la Primera Etapa del Urbanismo y la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para la primera etapa. Área del Lote del PUG 19,202,84 m². Área Neta Urbanizable 18,524,73 m². Área Útil 2.889,85 m². Área de predio de la primera etapa. 3.901,31. Área Útil Primera Etapa 3.901,31 m². Total apartamentos 152 unidades, Total área construida 17.681,40 m². El proyecto cumple con lo especificado por el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.2.1.4.1.3, Condiciones para adelantar la actuación de urbanización de acuerdo con lo dispuesto en el citado decreto. Ver cuadro de áreas en la Resolución 68001-2-15-0562 del 25 de febrero de 2019 y planos que se aprobaron en el citado acto administrativo.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-2-15-0562, expedida el 25 de febrero de 2019 que concede la licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Luis Ardila Cancino	Matrícula	68700-18725
INGENIERO CALCULISTA:	Silvia Margarita Mantilla Florez	Matrícula	68202-76671 Std
RESPONSABLE OBRA:	Román Arturo Sandoval Jurado	Matrícula	68202-142529 STD
GEOTECNISTA:	Jaime Suárez Díaz	Matrícula	15439 CND

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 24 de abril de 2022

Se expide en Bucaramanga el 25 de abril de 2019.


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

RDP/PS

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, para poder ser recibidas por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga.
4. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - a. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
 - b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - d. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
 - e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 - i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - j. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - m. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
5. Las áreas de cesión serán entregadas gratuitamente por el Urbanizador, libres de todo gravamen, según lo establecido en el artículo 200 y siguientes del P.O.T. de Bucaramanga y los artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.
6. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.
7. La licencia de Urbanización-Construcción tendrá una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.
8. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
9. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
10. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
11. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



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

RESOLUCIÓN 68001-2-15-0562
25 de febrero de 2019

Por la cual se concede una licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN:

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

CONSIDERANDO:

1. Que la firma **BP CONSTRUCTORES SA**, con NIT N°. **890204496-5**, en su calidad de propietaria del predio localizado en la **LOTE 2A JUNTO A COCACOLA** barrio del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0413-0005-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-88691** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ha solicitado licencia de **URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN**, para destinación **Vivienda**.
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 6 del Decreto 1203 de 2017 y la resolución 0463 de 2017, 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 urbanización y construcción.
3. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, 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 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, intervención de terceros, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma.
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 domino 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 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.
8. 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,



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

RESOLUCIÓN 68001-2-15-0562
25 de febrero de 2019

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.

9. Que el proyecto de urbanización-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 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
10. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto urbanístico, 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:

- Ejecutar en el globo de terreno a que se refiere esta resolución y determinado en el plano del proyecto general de la Urbanización como lo establece el P.O.T. de Bucaramanga.
- El urbanizador responsable deberá otorgar las obras de saneamiento y civiles, previstas en el proyecto general de la Urbanización, como lo establece el P.O.T. de Bucaramanga.
- El urbanizador se compromete a cumplir en un todo con los planos y especificaciones aprobadas por la compañía de acueducto de Bucaramanga.
- Las redes de alcantarillado serán separadas en aguas lluvias y aguas negras de acuerdo con la disponibilidad otorgada.
- El urbanizador construirá la red de alumbrado público y de servicios domiciliarios, según los proyectos y especificaciones de la Empresa Electricadora de Santander.
- El urbanizador construirá las vías vehiculares y peatonales según las especificaciones suministradas por el Municipio de Bucaramanga.
- El urbanizador solicitará a las empresas de servicios públicos la interventoría para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de tales entidades. Las empresas de servicios públicos, para efectos de revisión, reparación y mantenimiento de redes tendrán libre acceso a los terrenos y bienes de propiedad privada y comunal por los cuales crucen dichas redes.
- Para los efectos a que haya lugar se consideran incorporados a la presente resolución todas las disposiciones vigentes del P.O.T. de Bucaramanga.
- Se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se aprueba el Proyecto Urbanístico General conformado por tres etapas, la Licencia se expide de acuerdo con el plano urbanístico, los planos arquitectónicos, los cálculos estructurales y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 68001-2-15-0562. Se aprueba el Proyecto Urbanístico General conformado por tres etapas y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para la etapa correspondiente del predio 68001-01-04-0413-0005-000, con matrícula inmobiliaria N° 300-88691 con la nomenclatura urbana Lote 2 junto a Coca-Cola.
- El proyecto cumple con lo especificado por el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.2.1.4.1.3, Condiciones para adelantar la actuación de urbanización en su numeral 2.2.2, por tratarse de un sólo predio cuya área supera las diez (10) hectáreas netas urbanizables, y para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se solicita la aprobación como un sólo proyecto urbanístico general de acuerdo con lo dispuesto en el citado decreto.
- Presenta autorización de la Secretaría de Planeación Municipal en cuanto a las áreas de cesión según documento GOT- 2100 del 22 de septiembre de 2017; en dicho documento se establecen las obligaciones del titular de la licencia, respecto a la construcción y dotación de las cesiones Tipo A, así como a garantizar la accesibilidad y conexión peatonal, igualmente a cumplir con el procedimiento de incorporación de áreas públicas entrega material de las áreas de cesión. Igualmente, a cumplir con el porcentaje de vivienda de interés prioritario adquirir la autorización de los propietarios para construir y ceder la vía de acceso al municipio de Bucaramanga.
- Anexa copia de consignación para contribución para vivienda de interés prioritario (VIP) N° 521342. De conformidad con lo determinado en el oficio GOT-0619.
- Mediante Escritura Pública Número 21 del 13 de enero de 2016 cedió al Área Metropolitana la porción de terreno correspondientes a 553.35 m².
- Presenta las disponibilidades de servicios de la Empresa de Acueducto N° R001112 26-01-2016, la de Alcantarillado N° 0013851 del 26- de septiembre de 2014 y de la Energía Eléctrica N° 1339653 del 31 de enero de 2018 las cuales forma parte del expediente.
- Las áreas del proyecto urbanístico general y de la licencia de urbanización son las siguientes



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

RESOLUCIÓN 68001-2-15-0562
25 de febrero de 2019

Cuadro General de Áreas Proyecto Reserva de la Iglesia Condominio		
Área del Lote		19.202,84 m ²
Afectaciones		678,11 m ²
Área Neta Urbanizable		18.524,73 m ²
Cesión Tipo A	22 % ANU	4.0705,44 m ²
Cesión Tipo A Equipamiento	7 % ANU	1.296,73 m ²
Cesión Tipo A Espacio Público Local	15 % ANU	2.778,71
Equipamiento Comunal Privado	15 m ² cada 80 m ²	6.946,52 m ²
Cesión Tipo C	3 % ANU	555,74 m ²
Área Útil		14.449,29 m ²
Área VIP Total	20 %	2.889,85 m ²
Área VIP Primera Etapa		780,26 m ²
IO	0.3	5.557,42 m ²
	Planteado	5.482,26 m ²
IC	2.0	37.049,46 m ²
	Planteado	37.049,46 m ²
Área Total Construida		61.528, 55 m ²

Las áreas de la construcción de la primera etapa están contenidas en el cuadro siguiente

Totales Etapa 1		
Área Lote		3.901,31 m ²
Área Útil		3.901,31 m ²
Área VIP	20%	780,26 m ²
Área apartamentos	152 unidades	10.612,26 m ²
Área parqueaderos		4.221,03 m ²
Área zonas comunes		376,95 m ²
Área zonas técnicas		126,71 m ²
Área circulación		2.344,45 m ²
Total área construida		17.681,40 m²
Área descubierta parqueaderos		585,34 m ²
Área descubierta vías y parqueaderos externos		769,73 m ²
Total área ocupada		1.812,34 m²

- Que el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado FORESTA VERDE CONDOMINIO, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial local definidos en el plano topográfico.
- Que esta Curaduría Urbana realizó el estudio arquitectónico del proyecto denominado FORESTA VERDE CONDOMINIO, encontrando que se ajusta a las normas generales y específicas contenidas en el Acuerdo 011 de 2014.
- Que los cálculos y diseños estructurales del proyecto denominado FORESTA VERDE CONDOMINIO, fueron elaborados de acuerdo con las normas sismo resistentes NSR-10 encontrándose en consecuencia que cumplieron con las citadas normas vigentes a la fecha de radicación de la presente solicitud de licencia.
- Que adicionalmente, el Proyecto Urbanístico y Arquitectónico propuesto para el desarrollo denominado FORESTA VERDE CONDOMINIO, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Acuerdo 011 de 2014.
- Que el proyecto denominado FORESTA VERDE CONDOMINIO, objeto del Tratamiento de Desarrollo, de conformidad con lo con lo establecido en el Acuerdo 011 de 2014.
- La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme con lo previsto por las normas ambientales vigentes o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan..
- 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.



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

RESOLUCIÓN 68001-2-15-0562
25 de febrero de 2019

- 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.
 - 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.
 - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
11. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia de **URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN**, para destinación **Vivienda** en el predio localizado en la **LOTE 2A JUNTO A COCACOLA** barrio , del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0413-0005-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-88691** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **BP CONSTRUCTORES SA** , en su calidad de propietaria, 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: **Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo se aprueba el Proyecto Urbanístico General, la Primera Etapa del Urbanismo y la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para la primera etapa. Área del Lote del PUG 19,202,84 m². Área Neta Urbanizable 18,524,73 m². Área Útil 2,889,85 m². Área de predio de la primera etapa. 3.901,31. Área Útil Primera Etapa 3.901,31 m². Total apartamentos 152 unidades, Total área construida 17.681,40 m².** Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delineación y las expensas correspondientes.

ARTÍCULO 2º. Las áreas de cesión serán entregadas gratuitamente por el Urbanizador al Municipio de Bucaramanga y al Área Metropolitana de Bucaramanga, libres de todo gravamen, según lo establecido en el P.O.T. de Bucaramanga y los artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 1º. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

PARÁGRAFO 2º. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

ARTÍCULO 3º. Los planos que contienen los diseños urbanísticos, 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.

ARTICULO 4º. 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:

- 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. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- c. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- d. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.



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

RESOLUCIÓN 68001-2-15-0562
25 de febrero de 2019

- e. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
- f. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- g. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- h. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- i. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- j. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- k. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- l. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- m. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- n. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTICULO 5º. 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.
- 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.

ARTICULO 6º. 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:

- a. Al Arquitecto Luis Ardila Cancino, con matrícula profesional 68700-18725, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Silvia Margarita Mantilla Florez, con matrícula profesional 68202-76671 Std, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero Román Arturo Sandoval Jurado, con matrícula profesional 68202-142529 STD, como responsable legalmente de la obra.



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

RESOLUCIÓN 68001-2-15-0562
25 de febrero de 2019

- d. Al Ingeniero o geotecnista Jaime Suárez Díaz, con matrícula profesional 15439 CND, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

ARTÍCULO 7º. La licencia de urbanización-construcción tendrá una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 8º. 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.

ARTÍCULO 9º. 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. 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 10º. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 11º. 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 12º. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga el 25 de febrero de 2019


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

Recibido
Marzo 06-2019.

RDPPSI