



CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA N° 2

Calle 36 # 22 – 16. Edif. Agustín Codazzi Of. 201. Tel. 6352808 – 6352809, Bucaramanga

ACTO DE AJUSTE DE COTAS

Modalidad: AJUSTE DE COTAS

N° **68001-2-18-0360**

Radicado: 11-jul.-18

Resolución de fecha: 13-jul.-18

CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

Propietario(s): FENIX CONSTRUCCIONES S.A. ;

Dirección: Calle 17#19-41 / Calle 16#19-46/64 y otras.. San Francisco

Número predial: 68001-01-03-0063-0001/0002/0003/0004/0005-000

Area del predio: 6425,00 M²

Norma Urbana N° 15-0103NU

Matrícula Inmobiliaria N° 300-52332 / 256209 / 11221 / 256210 / 300-11215

INFORMACION DEL PROYECTO APROBADO

Area Aprobada: 62379,69 M² Parques: 486 Parquederos, 73 Bicicletas, 167 motos.

Area total edificación: 62379.69 m²

Altura en pisos de la Edificación: Veinte (20) Pisos Area de Actividad: C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor

Zona Normativa: 10 Sector: 6 Subsector: 6B

Uso Predial: Vivienda, comercio/servicios; Estrato Tres (3)

Tratamiento: TC-2 Consolidación con generación de espacio público

I.O. : 0,65

N° Unidades Privadas: 488 Unidades de Vivienda y 34 Locales.

I.C. : 5,0

Descripción del Proyecto:

Se aprueba Ajuste de cotas de licencia de construcción n° 68001-2-17-0618 expedida el 29 de mayo de 2018 por la curaduría urbana n° 2 de Bucaramanga, se ajusta las áreas de los locales de las etapas 1, 2 y 3 así:

Etapas 1: Área Privada 369,32m², Área Común 40,63m², Área Total Construida 409,95m²

Etapas 2: Área Privada 770,75m², Área Común 63,30m², Área Total Construida 834,05m²

Etapas 3: Área Privada 281,95m², Área Común 23,67m², Área Total Construida 305,62m²

Se ajustan las áreas comunes de uso exclusivo a áreas comunes libres así:

Etapas 1: Área común libre de cubierta 331,38m², Etapas 2: Área común libre terraza locales 172,77m², Área común libre de cubierta 527,88 m², Etapas 3:

Área común libre plazoleta locales 21,71m², Área común libre de cubierta 289,97m².

Los cupos de parqueaderos se definen así: 285 Residentes, 109 Visitantes Adicionales Vivienda, 163 parqueos de motos de vivienda, 69 parqueos de bicicleta de vivienda, 19 Comercio, 10 Visitantes Adicionales Comercio, 1 de Carga y Descarga, 4 parqueos de motos de comercio, 4 parqueos de bicicleta de comercio, 62 Visitantes. Cumple con la norma Sismoresistente

RESPONSABLES TECNICOS

Arquitecto(a): Harry May Dulcey

Matrícula N°: 68700-17308

Ingeniero(a): Carolina Gómez Plata

Matrícula N°: 68202-35238

Responsable Obra: Elizabeth Ramírez Parra

Matrícula N°: 0520221258 ANT

Geotecnista: Jaime Suárez Díaz

Matrícula N°: 00006-15-330

-VER OBSERVACIONES TÉCNICAS Y DE LEY AL RESPALDO-

El curador urbano de Bucaramanga N° 2, en uso de sus facultades conferidas por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, una vez ejecutoriada la resolución expide la presente licencia.



Curador Urbano de Bucaramanga N° 2

NF

Handwritten signature and date: 13/07/18, 8:55 AM

ACTO DE AJUSTE DE COTAS

Modalidad: AJUSTE DE COTAS

Nº

68001-2-18-0360

Con la expedición de la presente licencia el Titular de la Licencia se compromete a cumplir las siguientes obligaciones:

1. 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. Según el Decreto 948 del 5 de Junio de 1995, está Prohibido descargar materiales de construcción en la vía pública.
2. 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.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. 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, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. El tratamiento del espacio público anexo al proyecto debe ser según lo especificado en el Decreto 067 de 2008, y el Manual del Espacio Público.
5. Cuando se trate de licencias de construcción de obra nueva, y las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del decreto 1469 de 2010.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
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.
8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
10. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a 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, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o 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 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: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. 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.
Por el contenido de los planos que se aprueban, esta licencia NO es válida para propiedad horizontal, si no está acompañada del Visto Bueno respectivo, con planos específicos.
11. Se debe cumplir con las normas de control de la erosión de la CDMB, igualmente se deben acatar las recomendaciones del estudio de suelos.
12. Según el Artículo 34 del Decreto 948 de 1995 para edificaciones mayores de tres pisos debe instalar mallas protectoras.
13. Previo al inicio de las obras o actividades de demolición el urbanizador y/o constructor responsable de la obra debe realizar actas de vecindad con los vecinos colindantes.
14. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. En la ejecución de las obras debe cumplir con el manejo del espacio público según Decreto 067 de 2008, y cumplir con lo indicado en el concepto de norma urbana. Se debe plantar en la franja ambiental o de amoblamiento, un árbol por cada cinco metros del frente del predio y como mínimo uno.
15. La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo. E igualmente la expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Incluye así mismo la autorización de la construcción provisional de la caseta de ventas. Si se plantea la construcción de apartamentos modelo, se debe solicitar licencia de construcción.
16. La fecha de los sellos corresponde a la cual la Resolución ha quedado debidamente ejecutoriada.

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
ARQ. BERENICE CATHERINE MORENO GÓMEZ



RESOLUCIÓN N° 68001-2-18-0360
13 de julio de 2018

El Curador Urbano de Bucaramanga No. 2, Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la ley 388 de 1997, y las normas que la reglamentan y modifican, la ley 400 de 1997, el decreto 926 de 2010 (NSR - 10), y:

CONSIDERANDO:

1. Que **FENIX CONSTRUCCIONES S.A.**, con Nit. N° 800222937-0, en su calidad de titular del predio # 68001-01-03-0063-0001/0002/0003/0004/0005-000 y matrícula inmobiliaria # 300-52332 / 256209 / 11221 / 256210 / 300-11215 con nomenclatura **Calle 17#19-41 / Calle 16#19-46/64 y otras.**, localizado en el barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga, con un área aproximada de 6425,00 m² ha solicitado **AJUSTE DE COTAS** para el uso de **Vivienda, comercio/servicios**.
2. Que la anterior solicitud ha sido tramitada de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto No. 1077 de 2015, habiendo presentado el titular todos los documentos que para tal efecto se exigen y una vez cumplida toda la tramitación ante el Curador Urbano de Bucaramanga No. 2, se procede a conceder la licencia solicitada.
3. Que el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.3.7 ordena la notificación de la presente resolución al propietario y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, la cual se le concede en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
4. Que el proyecto de Arquitectónico y Estructural, fue revisado y aprobado de acuerdo a las normas legales vigentes, por funcionarios de la Curaduría Urbana de Bucaramanga No. 2.

RESUELVE:

ARTICULO 1°. Disponer que se conceda el **AJUSTE DE COTAS** para uso de **Vivienda, comercio/servicios**, a **FENIX CONSTRUCCIONES S.A.**, titular del predio ubicado en la **Calle 17#19-41 / Calle 16#19-46/64 y otras.** en el barrio **San Francisco** para que realice las obras conforme a lo aprobado; con urbanizador o constructor responsable **Elizabeth Ramírez Parra** con matrícula profesional **0520221258 ANT**, de acuerdo a las siguientes observaciones: *Se aprueba Ajuste de cotas de licencia de construcción n° 68001-2-17-0618 expedida el 29 de mayo de 2018 por la curaduría urbana n° 2 de Bucaramanga, se ajusta las áreas de los locales de las etapas 1, 2 y 3 así:*

Etapla 1: Área Privada 369,32m², Área Común 40,63m², Área Total Construída 409,95m²

Etapla 2: Área Privada 770,75m², Área Común 63,30m², Área Total Construída 834,05m²

Etapla 3: Área Privada 281,95m², Área Común 23,67m², Área Total Construída 305,62m²

Se ajustan las áreas comunes de uso exclusivo a áreas comunes libres así:

Etapla 1: Área común libre de cubierta 331,38m², Etapla 2: Área común libre terraza locales 172,77m², Área común libre de cubierta 527,88 m², Etapla 3: Área común libre plazoleta locales 21,71m², Área común libre de cubierta 289,97m².

Los cupos de parqueaderos se definen así: 285 Residentes, 109 Visitantes Adicionales Vivienda, 163 parqueos de motos de vivienda, 69 parqueos de bicicleta de vivienda, 19 Comercio, 10 Visitantes Adicionales Comercio, 1 de Carga y Descarga, 4 parqueos de motos de comercio, 4 parqueos de bicicleta de comercio, 62 Visitantes.

El área total construída se mantiene Con área de intervención de 62379,69 m², para un total de área construída de 62379,69 m², Cumple con la norma Sismoresistente.

ARTICULO 2°. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la expedición de licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. La licencia recae sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTICULO 3°. De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, el presente acto administrativo será notificado al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO 4°. De acuerdo con el Artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015, dado que puede afectar directa e inmediatamente a terceros que no hayan intervenido en el proceso, se ordena la publicación de la parte resolutive del presente acto administrativo en un periódico de amplia circulación en el municipio de Bucaramanga.

ARTÍCULO 5°. El titular de la licencia está en la obligación de: 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. E-. 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. F-. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que



RESOLUCIÓN Nº 68001-2-18-0360

13 de julio de 2018

señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. G-. 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. H-. 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. I-. Obtener, previa la ocupación y/ 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. J-. 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. K-. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. L-. 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.

ARTÍCULO 6º. Contra la presente Resolución proceden los recursos de Reposición y Apelación; el de reposición, ante el curador urbano, para que lo aclare, modifique o revoque. El 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.

Parágrafo: Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Expedida en Bucaramanga, 13 de julio de 2018

Notifíquese, publíquese y cúmplase

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga.



Handwritten notes:
Aclarar
4/8/18
B.S.M