



CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA N° 2

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

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: **MODIFICACIÓN - AMPLIACIÓN**

N° **68001-2-18-0438**

Radicado: 17-ago.-18

Resolución de fecha: 28-ago.-18

CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

Propietario(s): UNISAN S.A.S.;

Dirección: Carrera 19 # 22-75. Alarcón

Número predial: 68001-01-03-0001-0018-000

Area del predio: 3223,00 M²

Norma Urbana N° NO APLICA

Matrícula Inmobiliaria N° 300-421462

INFORMACION DEL PROYECTO APROBADO

Area Aprobada: 883,31 M²

Parqueos: No se aumentan ni disminuyen los parqueos aprobados

Area total edificación: 42180.39 m²

Altura en pisos de la Edificación: 18 pisos

Area de Actividad: Multiple Tipo 1

Zona Normativa: No aplica Sector: No aplica Subsector: No aplica

Uso Predial: Comercio/Servicio; Estrato Cuatro (4)

Tratamiento: Renovación Urbana

I.O. : 0,80

N° Unidades Privadas: No se modifica el número de apartamentos, quedan cuatro locales y una oficina.

I.C. : 7,00

Descripción del Proyecto:

Modificación de Licencia Vigente la cual corresponde a la 68001-2-17-0179 expedida el 4 de julio de 2017 con vigencia hasta el 4 de julio de 2019. Titular de la Licencia Soisán SAS como Fideicomitente del Fideicomiso del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración N°. 2-1 61884 celebrado entre Unisan SAS, Inrale SA y Fiduciaria Bogotá SA. (Decreto 1077 de 2015, artículo) El proyecto consiste en modificar los dos niveles de la zona comercial de la primera etapa, ubicada frente a la carrera 19 de la siguiente manera: En nivel -4-40 mts, pasa de cinco a cuatro locales más un área de oficina; la cual hará parte del segundo piso "mezzanine" ubicado en el nivel -1,40 mts, que pasa de 10 oficinas a una sola área de oficina. Para realizar esta modificación se deberán desafectar las zonas comunes de circulación de aproximadamente 58,00 m² en el primer piso y de 123,00 m² en el segundo piso, y posteriormente dividirlo para obtener los locales y oficina finales según el cuadro de áreas señalado en planos. La licencia objeto de la modificación corresponde a lo construido mediante la licencia 68001-2-17-0159 del 16 de mayo de 2017. No se incrementa el número de pisos ni se aumentan unidades. Uso del área modificada comercio y servicios. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. No se modifica el total de área construida. Ver más notas técnicas al respaldo. Cumple con la norma Sismoresistente

RESPONSABLES TECNICOS

Arquitecto(a): Fabio Antonio Agudelo García

Matrícula N°: 0570005203

Ingeniero(a): Ramón Álvarez Hernández

Matrícula N°: 1407 STD

Responsable Obra: Fernando José Jaimes Plata

Matrícula N°: 6820281343 STD

Geotecnista: No aplica

Matrícula N°: No aplica

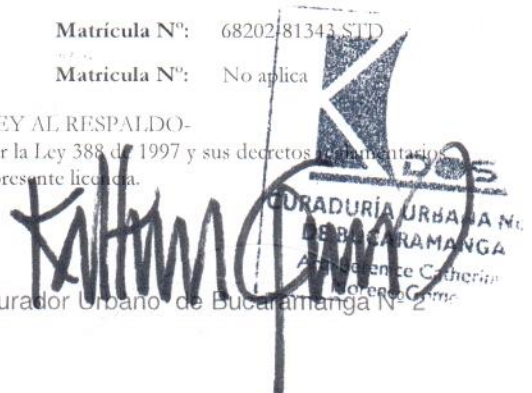
-VER OBSERVACIONES TÉCNICAS Y DE LEY AL RESPALDO-

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

Fecha de Expedición: viernes, 14 de septiembre de 2018

Valida hasta: jueves, 4 de julio de 2019

Curador Urbano de Bucaramanga N° 2



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: MODIFICACIÓN - AMPLIACIÓN

Nº

68001-2-18-0438

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 limite 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 No 68001-2-18-0438

28 de agosto 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 **UNISAN S.A.S.**, con Nit. N° 900308801-1, en su calidad de titular del predio # **68001-01-03-0001-0018-000** y matrícula inmobiliaria # **300-421462** con nomenclatura **Carrera 19 # 22-75**, localizado en el barrio Alarcón del municipio de Bucaramanga, con un área aproximada de 3.223,00 m² ha solicitado la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** para el uso de **Comercio/Servicio**.
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 1º. Disponer que se conceda la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** para uso de **Comercio/Servicio**, a **UNISAN S.A.S.**, titular del predio ubicado en la **Carrera 19 # 22-75** en el barrio **Alarcón** para que realice las obras conforme a lo aprobado; con urbanizador o constructor responsable **Fernando José Jaimes Plata** con matrícula profesional **68202-81343 STD**, de acuerdo a las siguientes observaciones: *Modificación de Licencia Vigente la cual corresponde a la 68001-2-17-0179 expedida el 4 de julio de 2017 con vigencia hasta el 4 de julio de 2019. Titular de la Licencia Soisán SAS como Fideicomitente del Fideicomiso del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración N° 2-1 61884 celebrado entre Unisan SAS, Inrale SA y Fiduciaria Bogotá SA. (Decreto 1077 de 2015, artículo) El proyecto consiste en modificar los dos niveles de la zona comercial de la primera etapa, ubicada frente a la carrera 19 de la siguiente manera: En nivel -4-40 mts, pasa de cinco a cuatro locales más un área de oficina; la cual hará parte del segundo piso "mezzanine" ubicado en el nivel -1,40 mts, que pasa de 10 oficina a una sola área de oficina. Para realizar esta modificación se deberán desafectar las zonas comunes de circulación de aproximadamente 58,00 m² en el primer piso y de 123,00 m² en el segundo piso, y posteriormente dividirlo para obtener los locales y oficina finales según el cuadro de áreas señalado en planos. La licencia objeto de la modificación corresponde a lo construido mediante la licencia 68001-2-17-0159 del 16 de mayo de 2017. No se incrementa el número de pisos ni se aumentan unidades. Uso del área modificada comercio y servicios. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. No se modifica el total de área construida. Ver más notas técnicas al respaldo. Con área de intervención de 883,31 m², para un total de área construida de 42.180,39 m², Cumple con la norma Sismoresistente.*

Parágrafo 1: Las obras autorizadas por la presente resolución, no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente resolución y no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos.

Parágrafo 2: Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia.

Parágrafo 3: Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos.

Parágrafo 4: Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001).

ARTICULO 2º. Con la Licencia el titular se obliga a: A) En la ejecución de las obras debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga, así como cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana. B) Cuando se ejecuten obras en el frente del predio o colindando con el espacio público, se obliga a plantar en la franja ambiental o de amoblamiento, un árbol por cada cinco metros (5 m) de la dimensión del frente del predio y como mínimo uno (1) por predio, de acuerdo con lo determinado en el artículo 167 del Acuerdo 011 de 2014. C) La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta 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. D) Cuando se autorice ejecución de obras, previo a su inicio o de las actividades de demolición el urbanizador y/o constructor responsable de la obra debe realizar actas de vecindad con los vecinos colindantes. E.) Para la ejecución de las obras debe cumplir en lo pertinente lo determinado en el Subtítulo 4. Normas para la ejecución de Obras de Construcción del Acuerdo 011 de 2014.

ARTICULO 3º. La presente modificación de licencia no aumenta la vigencia de la misma la cual continúa siendo 4 de julio de 2019.

ARTICULO 4º. Una vez concedida la prórroga de la licencia respectiva, el propietario se compromete al cumplimiento de las Normas Urbanísticas, que se derivan de ella; así como responder por los perjuicios que se causen a terceros. El incumplimiento de las obligaciones anteriores, implicará la aplicación de sanciones por parte de la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal.

ARTICULO 5º. 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.

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



RESOLUCIÓN Nº 68001-2-18-0438
28 de agosto de 2018

La licencia recae sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTICULO 6º. 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 7º. 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 8º. Para la ejecución de las obras debe cumplir en lo pertinente lo determinado en el Subtítulo 4. Normas para la ejecución de Obras de Construcción del Acuerdo 011 de 2014.

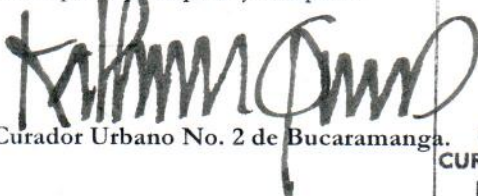
ARTÍCULO 9º. El titular de la licencia está en la obligación de: A-. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. B-. Cuando se trate de 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 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 10º. 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, 28 de agosto de 2018

Notifíquese, publíquese y cúmplase.


Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga.



RDPP/SI