



# CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA N° 2

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

## LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**

N° **68001-2-18-0479**

Radicado: 12-sep.-18

Resolución de fecha: 11-oct.-18

### CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

**Propietario(s):** ROSARIO CONDOMINIO S.A.S. ;  
**Dirección:** Avenida 87 # 79 - Par. Diamante 2  
**Número predial:** 68001-01-04-0280-0002-000  
**Area del predio:** 2852,00 m<sup>2</sup> **Norma Urbana N°** NO APLICA  
**Matrícula Inmobiliaria N°** 300-161782

### INFORMACION DEL PROYECTO APROBADO

**Area Aprobada:** 8776,37 m<sup>2</sup> **Parqueos:** 318 (Para todas las etapas)  
**Area total edificación:** 31907.73 m<sup>2</sup>  
**Altura en pisos de la Edificación:** 1 piso y 4 sótanos **Area de Actividad:** Residencial Tipo 3  
**Zona Normativa:** No Aplica **Sector:** No Aplica **Subsector:** No Aplica  
**Uso Predial:** Vivienda-Comercio y Servicios; Estrato Cuatro (4)  
**Tratamiento:** Actualización Tipo 1 **I.O.:** 0,7  
**N° Unidades Privadas:** 1 Local comercial **I.C.:** 3,50

**Descripción del Proyecto:** **VIS:** NO VIS **BIC:** No BIC

Modificación de Licencia Vigente, correspondiente a un proyecto de construcción de vivienda multifamiliar por etapas con uso complementario de comercio y servicios. La modificación consiste en el aumento del número de etapas las cuales se establecen en 4, el área total construida de la etapa 1 es de 17,85 m<sup>2</sup>, y un local comercial, de acuerdo a los planos y cuadros de áreas que se aprueban. El revisor independiente de la parte estructural del proyecto es el ingeniero Dalton Moreno Girardot con Matrícula profesional 68202-15488 STD. El proyecto general de construcción se reduce en el área total construida quedando en 31.907.73 m<sup>2</sup>, se varía la destinación del piso 20 siendo establecido como zona social y se aumenta el número total de viviendas y estacionamientos quedando con 288 unidades de vivienda y 318 cupos de estacionamientos. No se incrementa la altura total de la edificación, manteniéndose la altura de 20 pisos y cuatro sótanos. La Licencia objeto de la modificación corresponde a la Licencia número 68001-2-13-0480 del 27 de octubre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 2, prorrogada mediante Licencia N° R0020-16de la Curaduría 1° de Bucaramanga y prorrogada por segunda vez con fecha 27 de octubre de 2017 por la Curaduría Urbana No. 1 y modificada mediante la Licencia número 68001-2-18-0134 del 11 de mayo de 2018. La presente actuación no otorga autorización ni licencia a ningún tipo de construcción adicional a la indicada en los planos. Ver notas técnicas al respaldo. Cumple con la norma Sismoresistente

### RESPONSABLES TECNICOS

**Arquitecto(a):** Edna Rocío Carrerto Camacho **Matrícula N°:** A68032000-37548821  
**Ingeniero(a):** Carlos Arturo López **Matrícula N°:** 68202-33013 STD  
**Responsable Obra:** Álvaro Gabriel Rey Román **Matrícula N°:** 25202-40160 CND  
**Geotecnista:** Miguel Ángel Camargo **Matrícula N°:** 68202-697608 STD

#### -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.

**Fecha de Expedición:** lunes, 22 de octubre de 2018

**Valida hasta:** sábado, 27 de octubre de 2018

RDPPSI

Curador Urbano de Bucaramanga N° 2  
Dalton Moreno Gómez

# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

Nº

68001-2-18-0479

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. 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, 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.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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 lo de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. 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.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. 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.
16. El titular de la licencia está obligado a instalar una valla durante la ejecución de las obras. Con dimensión mínima de un metro por setenta centímetros. Visible desde vía pública. 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.
18. 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.
19. 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° 68001-2-18-0479**  
**11 de octubre 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 la firma **Rosario Condominio S.A.S.**, con Nit. N° 900439501-9, en su calidad de titular del predio # 68001-01-04-0280-0002-000 y matrícula inmobiliaria # 300-161782 con nomenclatura **Avenida 87 # 79 - Par**, localizado en el barrio Diamante II del municipio de Bucaramanga, con un área aproximada de 2.852,00 m<sup>2</sup> ha solicitado una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** para el uso de **Vivienda-Comercio y 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 la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** para uso de **Vivienda-Comercio y Servicios**, a **Rosario Condominio S.A.S.**, titular del predio ubicado en la **Avenida 87 # 79 - Par** en el barrio **Diamante II** para que realice las obras conforme a lo aprobado; con urbanizador o constructor responsable **Álvaro Gabriel Rey Román** con matrícula profesional **25202-40160 CND**, de acuerdo a las siguientes observaciones: *Modificación de Licencia Vigente, correspondiente a un proyecto de construcción de vivienda multifamiliar por etapas con uso complementario de comercio y servicios. La modificación consiste en el aumento del número de etapas las cuales se establecen en 4, el área total construida de la etapa 1 es de 17,85 m<sup>2</sup>, y un local comercial, de acuerdo a los planos y cuadros de áreas que se aprueban. El revisor independiente de la parte estructural del proyecto es el ingeniero Dalton Moreno Girardot con Matrícula profesional 68202-15488 STD. El proyecto general de construcción se reduce en el área total construida quedando en 31.907,73 m<sup>2</sup>, se varía la destinación del piso 20 siendo establecido como zona social y se aumenta el número total de viviendas y estacionamientos quedando con 288 unidades de vivienda y 318 cupos de estacionamientos. No se incrementa la altura total de la edificación, manteniéndose la altura de 20 pisos y cuatro sótanos. La Licencia objeto de la modificación corresponde a la Licencia número 68001-2-13-0480 del 27 de octubre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 2, prorrogada mediante Licencia N° R0020-16 de la Curaduría 1° de Bucaramanga y prorrogada por segunda vez con fecha 27 de octubre de 2017 por la Curaduría Urbana No. 1 y modificada mediante la Licencia número 68001-2-18-0134 del 11 de mayo de 2018. La presente actuación no otorga autorización ni licencia a ningún tipo de construcción adicional a la indicada en los planos. Ver notas técnicas al respaldo. Cumple la norma sismoresistente. Con área de intervención de 17,85 m<sup>2</sup>, para un total de área construida de 31.907,73 m<sup>2</sup>, 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 2°.** 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 3°.** Por tratarse de la modificación de una licencia vigente no se modifica o amplía su vigencia, la cual corresponde al 27 de octubre de 2018.

**ARTICULO 4°.** 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



**RESOLUCIÓN N° 68001-2-18-0479**

**11 de octubre de 2018**

Municipal

**ARTICULO 5°.** 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 6°.** 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 7°.** 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 8°.** 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 9°.** 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 10°.** 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, 11 de octubre de 2018.

Notifíquese, publíquese y cúmplase.

Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga.

