



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. **68001-2-18-0713** del **21 de junio de 2019**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE URBANIZACIÓN
Modalidad: DESARROLLO N° 68001-2-18-0713

1. INFORMACION DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Urbanizadora Santa Fé de Bogotá URBANSA S.A.,
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-06-0361-0007-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-355304
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Lote de Terreno
BARRIO: Kennedy
ÁREA DEL PREDIO: 13.518,07 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 13.518,07 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:
NORMA URBANÍSTICA: Según GOT1113 del 29 de abril de 2019
ZONA NORMATIVA: 12 **SECTOR:** 1 **SUBSECTOR:** 1
AREA DE ACTIVIDAD: R-2 Residencial con comercio y servicios localizado
USO PREDIAL: Vivienda **ESTRATO:** 2
TRATAMIENTO: TC-1 Consolidación Urbana *
VIS: VIS **BIC:** No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Dos

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Aprobación del Proyecto Urbanístico de General (PUG) y Licencia de Urbanización en Modalidad de Desarrollo por Etapas, con aprobación del Urbanismo de la Primera etapa; para el Predio 68001-01-06-0361-0007-000 y Matrícula Inmobiliaria 300-355304. Mediante el PUG se adopta el plano topográfico, y los palnos urbanísticos en los cuales se definen las etapas, sus afectaciones, Cesiones Tipo A y C así como las cesiones al sistema vial principal. Igualmente se define el área útil y la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritaria (VIP). El Área Total de Urbanismo y del PUG 13.518,07 m². Área Bruta de la Primera Etapa 11.903,57 m². Área Bruta de la Segunda Etapa 1.614,50 m². Ver cuadros de áreas y proyecto en los planos que se aprueban en el presente acto administrativo. (Un plano topográfico, dos de PUG y cuatro de Licencia de Urbanización Etapa 1). * El Predio en el POT aparece con Tratamiento de Consolidación Urbana TC-1, se aplica el Tratamiento de Desarrollo de conformidad con el inciso 2 del Artículo 199 del Acuerdo 011 de 2014. Contra la Resolución 68001-2-18-0713 del 21-6-2019, el 17 de julio de 2019 el señor Pedro Martín Rueda interpuso recursos de REPOSICIÓN y en SUBSIDIO DE APELACIÓN. Recurso resultado por la Curaduría Mediante resolución N° 19-0151 del 18-9-2019 resolvió NO REPONER la Resolución y Conceder el Recurso de Apelación en subsidio Interpuesto. El Secretario de Planeación mediante Resolución 0377 del 29-11-2019 resolvió el recurso confirmando la Resolución 68001-2-18-0713 del 21 de julio de 2019 de la Curaduría Urbana N° 1 de Bucaramanga

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-2-18-0713, expedida el 21 de junio de 2019 que concede la licencia de URBANIZACIÓN en la modalidad de DESARROLLO. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO: Erika Andrea Buendía Hausler **Matrícula** A76172004-315750043
RESPONSABLE OBRA: Ricardo Alberto Salgado **Matrícula** 25202-62038

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 29 de diciembre de 2021

Se expide en Bucaramanga el 30 de diciembre de 2019.

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

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

Recibí
Jaj 30-12-2019
RDPPS

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. 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.
 - e. 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.
 - f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - g. 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.
 - h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - j. 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 o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.
7. La licencia de Urbanización tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) 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

RESOLUCION N° 68001-2-18-0713
21 de junio de 2019

POR LA CUAL SE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL Y SE CONCEDE UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO POR ETAPAS, Y SE APRUEBA LA PRIMERA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN:

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 **Urbanizadora Santa Fé de Bogotá URBANSA S.A.**, con NIT N°. **800136561-7**, en su calidad de fideicomitente denominado **Lote de Terreno localizado en el barrio Kennedy** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-06-0361-0007-000** y el folio de matrícula inmobiliaria **300-355304** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 13.518.07 m², ha solicitado la aprobación del **PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL** y la aprobación de la **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO POR ETAPAS**, y la aprobación de la **PRIMERA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN** destinada a **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 y urbanístico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017.



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

RESOLUCION N° 68001-2-18-0713
21 de junio de 2019

9. Que el proyecto de urbanización 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 Electrificadora de Santander.
- El urbanizador construirá las vías vehiculares y peatonales según las especificaciones determinadas en el POT 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.
- En la presente actuación se aprueba el Proyecto Urbanístico de General (PUG) y la Licencia de Urbanización en Modalidad de Desarrollo por Etapas, y la aprobación del Urbanismo de la Primera Etapa.
- El proyecto General se aprueba con el siguiente Cuadro de Áreas

PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL		
ÁREA BRUTA	13.518,07	m ²
Área Afectación Ronda Hídrica de Protección	259,18	m ²
ÁREA NETA URBANIZABLE	13.258,89	m ²
CESIONES		
Área de Cesión Tipo A (22 % A.N.U.)	2.916,96	m ²
Área Cesión Tipo A entregada Escritura 1712 de 1986 Notaría 2 de B/manga Matrícula Inmobiliaria 300-93350 (15% A.N.U.)	1.988,83	m ²
Área Cesión equipamiento Comunal (7%A.N.U.)	928,12	m ²
Área Cesión Tipo C - Compensada en dinero (3% A.N.U.)	397,77	m ²
CESIONES MALLA VIAL	4.633,66	m ²
Área Cesión Malla Vial Local Carrera 10N	2.419,14	m ²
Área Cesión Malla Vial Local Carrera 9N	1.291,45	m ²
Área Cesión Malla Vial Local Carrera 13N	607,76	m ²
Área Cesión Malla Vial Local Carrera 9N	315,31	m ²
ÁREA ÚTIL	5.310,51	m ²
Área obligación para suelo VIP (20% del área útil)	1.062,10	m ²

- Ver Cuadros de Áreas adicionales y especificada para cada etapa en los planos que se aprueban en la presente actuación.
- Durante la Etapa de revisión, se recibieron dentro del término de ley, el oficio de fecha 24 de mayo de 2019 suscrito por NANCY QUINTERO CASTRO en su calidad de Presidenta de la Junta de Acción Comunal de la Urbanización Minuto de Dios y PEDRO MARTÍN RUEDA como tercero individual interesado en el trámite.
- Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las observaciones presentadas por terceros deben ser resueltas en el acto que decida sobre la solicitud.



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

RESOLUCION N° 68001-2-18-0713
21 de junio de 2019

- Que la observación presentada por NANCY QUINTERO CASTRO en su calidad de Presidenta de la Junta de Acción Comunal de la Urbanización Minuto de Dios, tiene que ver con que se les haga parte en el proceso de la licencia con el fin de hacer valer sus derechos, ante lo cual se manifiesta que tendrá esta calidad en el trámite y se le notificará el presente acto administrativo mediante el cual se resuelve la solicitud, en los términos de la Ley 1437 de 2011.
- Que respecto las observaciones presentadas por PEDRO MARTÍN RUEDA, se citó en el escrito presentado, el concepto técnico jurídico emitido por la Secretaría de Planeación y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP sobre la situación de las áreas de cesión tipo A de la Urbanización Coleseguros a la que perteneció el predio objeto de la solicitud de licencia, concepto que hace alusión a las áreas pendientes de entrega correspondientes a parqueaderos públicos y equipamientos con base en el plano aprobado en el año 1981 para el proceso de desarrollo de la mencionada urbanización. Al respecto se señala lo siguiente:
- Debido a lo anterior y de conformidad con los artículos 2.2.2.1.4.1.2 y 2.2.6.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las mencionadas dependencias de la Administración Municipal, entienden incumplida la obligación de entrega de áreas de cesión, considerando que no se tiene por urbanizada la totalidad del predio, razón por lo cual se debe exigir a los nuevos proyectos, las cargas propias del tratamiento de desarrollo, entre las que se encuentra la relacionada con las áreas de cesión tipo A.
 - Al respecto y dando pleno alcance al contenido del oficio emitido por la Administración Municipal citado por el tercero interviniente, el cual corresponde al número 4854 de diciembre 10 de 2018, se procedió dentro del presente trámite a hacer exigibles las áreas de cesión tipo A, conforme a las disposiciones del tratamiento de desarrollo contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente adoptado mediante Acuerdo Municipal 011 de 2014.
 - En este sentido, la norma vigente dispone una exigencia del 22% del área neta urbanizable, distribuida en un 15% de espacio público y un 7% de equipamientos, sin que estas disposiciones legales determinen la exigencia de estacionamientos como parte de las áreas de cesión tipo A, ya que de conformidad con el artículo 203 del mencionado acuerdo, estas áreas de cesión tienen una destinación única y exclusiva para equipamientos (colectivos o usos dotacionales públicos) y de espacio público (parques, plazas, alamedas y zonas verdes); ello en la medida en que los estacionamientos con destinación privada y/o de visitantes para uso residencial, deben ser cumplidos por cada proyecto que sea objeto de licencia de construcción en razón al número de unidades y el estrato socioeconómico, sin que estén ligados a las áreas de cesión pública obligatoria tipo A.
 - En cumplimiento de lo anterior, el solicitante de la licencia dentro de los cuadros de áreas contenidos en los planos del proyecto urbanístico general y la licencia de urbanización de la etapa 1 sometidos a consideración de esta Curaduría, identificó que el componente de espacio público equivalente al 15% del área neta, se cumplió de manera anticipada mediante la cesión al municipio de Bucaramanga de un globo de terreno de 22,932.05 m² con la Escritura 1712 de 1986 Notaría 2 Bucaramanga registrada bajo la matrícula 300-93350. De igual manera anexo plano aprobado para la época bajo el Registro No. 1576 de Diciembre 3 de 1981 por el Departamento de Planeación.
 - De acuerdo a lo anterior, la Curaduría procedió a revisar la documentación aportada y la cobertura de esta cesión respecto a las obligaciones que por este concepto debía cumplir el predio objeto de la solicitud de licencia, encontrando que efectivamente el predio hizo parte del proceso de urbanización inicial sobre el cual se entregó este globo de terreno de 22,932.05 m², cuya equivalencia respecto al área neta aprobada en el plano con Registro No. 1576 de Diciembre 3 de 1981 de 114.284 m², corresponde a un 20.06%, condición que supera el 15% de cesión tipo A para espacio público que hoy se exige para el tratamiento de desarrollo. Como se indica en el cuadro de áreas a continuación:

CUADRO DE ÁREAS			
Área Bruta	139.476 m ² .	Áreas Verdes y Recreacionales	14.062 m ²
Área Vías	25.192 m ² .	Área Urbanizable	82.269 m ²
Área Institucional	3.233 m ² .	Área de Ubicación 132 Bloques	25.740 m ²
Área Parqueaderos	14.750 m ² .	Área Total Zonas Verdes	56.499 m ²
Área Neta	114.284 m ² .	% Área de Ocupación	31 %
Área de Cesión 28%	31.999 m ² .	% Áreas Verdes	69 %
Área a Ceder	32.045 m ² .		

- No obstante respecto al componente de equipamiento comunal de la cesión tipo A, como se señala en el oficio 4854 de Diciembre 10 de 2018 expedido por la Secretaría de Planeación y el DADEP, este se encuentra pendiente de entrega, razón por la cual debió ser requerido al presente trámite aplicando la exigencia actual del POT que equivale a un 7% del área neta urbanizable.



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

RESOLUCION N° 68001-2-18-0713
21 de junio de 2019

- De lo expresado, se concluyó por parte de la Curaduría que el predio objeto de licencia, cumplió la obligación relacionada con la cesión tipo A en lo que respecta al componente de espacio público, encontrándose pendiente por entregar, el componente correspondiente a equipamiento comunal, cuya propuesta de cumplimiento mediante el mecanismo de entrega en terreno o mediante compensación en dinero, fue sometida a consideración de la Secretaría de Planeación, quien mediante oficio GOT 1113 de Abril 29 de 2019, determino la viabilidad para el mecanismo de entrega en terreno.
 - Adicional a ello, se ejecutará la construcción total de un equipamiento comunal recreativo en el terreno viabilizado, consistente en una cancha de uso público para la comunidad del sector.
 - De acuerdo a los contenidos expuestos en la parte precedente, las obligaciones de cesión pública correspondientes al porcentaje de equipamiento comunal que se encontraba pendiente por cumplir, fueron exigidas dentro del presente trámite, respecto al globo de terreno objeto de licencia de urbanización.
 - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
 - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
 - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
 - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
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.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia de **URBANIZACIÓN** en la modalidad de **DESARROLLO**, para destinación **Vivienda** en el predio localizado en la **Lote de Terreno** barrio **Kennedy**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-06-0361-0007-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-355304** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Urbanizadora Santa Fé de Bogotá URBANSA S.A.**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en la presente resolución constan de: **aprobación del Proyecto Urbanístico de General (PUG) y Licencia de Urbanización en Modalidad de Desarrollo por Etapas, con aprobación del Urbanismo de la Primera etapa; para el Predio 68001-01-06-0361-0007-000 y Matrícula Inmobiliaria 300-355304. Mediante el PUG se adopta el plano topográfico, y los planos urbanísticos en los cuales se definen las etapas, sus afectaciones, Cesiones Tipo A y C así como las cesiones al sistema vial principal. Igualmente se define el área útil y la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritaria (VIP). El Área Total de Urbanismo y del PUG 13.518,07 m². Área Bruta de la Primera Etapa 11.903,57 m². Área Bruta de la Segunda Etapa 1.614,50 m². Ver cuadros de áreas y proyecto en los planos que se aprueban en el presente acto administrativo. (Un plano topográfico, dos de PUG y cuatro de Licencia de Urbanización Etapa 1).**

*** El Predio en el POT aparece con Tratamiento de Consolidación Urbana TC-1, se aplica el Tratamiento de Desarrollo de conformidad con el inciso 2 del Artículo 199 del Acuerdo 011 de 2014.** 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, 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.



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

RESOLUCION N° 68001-2-18-0713
21 de junio de 2019

ARTÍCULO 3°. 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 4°. 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.
- 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. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- i. 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.
- j. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- k. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- l. 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 5°. 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 6°. 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:



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

RESOLUCION N° 68001-2-18-0713
21 de junio de 2019

- a. Al Arquitecto Erika Andrea Buendía Hausler, con matrícula profesional A76172004-315750043, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Ricardo Alberto Salgado, con matrícula profesional 25202-62038, como responsable legalmente de la obra.

ARTÍCULO 7º. La licencia de urbanización tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) 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 pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 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 21 de junio de 2019


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



RDPP/S