



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. **68001-2-19-0367** del **19 de julio de 2019**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA N° 68001-2-19-0367

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): AREA URBANA S.A ,
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-07-0192-0011-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-71402
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 1 N # 12-41/49
BARRIO: Norte Bajo
ÁREA DEL PREDIO: 1681 m²

2. INFORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN APROBADA

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 82,36 m² ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 14771,35 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 19 pisos
NORMA URBANÍSTICA: 16-068NU
ZONA NORMATIVA: 10 SECTOR: 2 SUBSECTOR: 2 A
ÁREA DE ACTIVIDAD: R-4 Residencial con actividad económica
USO PREDIAL: Vivienda ESTRATO: 2
TRATAMIENTO: TRA-1 Renovación Reactivación
VIS: No VIS BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS: 180 apartamentos,, 25 parqueos autos y 145 parqueos de motos
PARQUEADEROS: 56 de autos, 145 de motos y 14 de bicicletas

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba en la presente actuación una Licencia de Construcción en modalidad de Modificación de Licencia Vigente, según proyecto arquitectónico y estructural revisado y aprobado en esta Curaduría en un lote de 1.681,00 m², con el número predial 68001-01-07-0192-0011-000 y matrícula inmobiliaria 300-71402, con acceso por la Calle 1 N # 12/41/49 del Barrio Norte Bajo. Se modifica lo aprobado previamente para una edificación de 19 pisos con 180 apartamentos, la licencia que se modifica es la 68001-2-17-0049 expedida el 15 de febrero de 2018. Se modifican unos parqueaderos de motos, las zonas eléctricas y de basuras tal como se indica en el cuadro de áreas consignados en los planos. Para uso de Vivienda. Área total de la presente actuación 82,36 m².

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-2-19-0367, expedida el 19 de julio de 2019 que concede la MODIFICACIÓN DE LICENCIA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Edgar Amaya Serrano	Matrícula	00000-01458
INGENIERO CALCULISTA:	César Augusto Gévez	Matrícula	68202-100995
RESPONSABLE OBRA:	Edgar Amaya Serrano	Matrícula	00000-01458

4. VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA

La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.

Se expide en Bucaramanga el 24 de julio de 2019.


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


RECIBI.

RDPPI

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.
1. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).
2. 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.
3. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º 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.
4. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibido por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Floridablanca.
5. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015 y que hacen parte de la licencia inicial.
6. 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. 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. 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.
7. 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.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
10. La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.



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

RESOLUCION N° 68001-2-19-0367
19 de julio de 2019

Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA:

68001-2-19-0367

El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que la firma **AREA URBANA S.A**, con NIT N°. **800196811-1**, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado San Rafael Conjunto Residencial cuyo Vocero es Fiduciaria Colmena con NIT 900.248.611-0 titular del predio localizado en la **Calle 1 N # 12-41/49** barrio **Norte Bajo** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-07-0192-0011-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-71402** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **1681 m²**, ha solicitado una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA**, para destinación **Vivienda**.
2. Que la solicitud de modificación de licencia a que se refiere 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, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. Que se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).
4. 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 dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
5. 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.
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 el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico, 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.
8. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto 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:



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

RESOLUCION N° 68001-2-19-0367
19 de julio de 2019

- Modificación de Licencia Vigente, para una edificación de Vivienda. Consiste en la modificación de zonas comunes algunos estacionamientos de motos como se indica en planos y la zonas eléctrica y de basuras, con un área de actuación 82,36 m².
 - Se cuenta con licencia anterior la cual es la Licencia 68001-2-17-0049 expedida el 15 de febrero de 2018 vigente hasta el 15 de febrero de 2020.
 - Se autoriza las modificaciones internas las cuales no cambian ni alteran la estructura del proyecto, por lo tanto no se requiere de modificación estructural.
 - La construcción se desarrolla en un predio medianero con frente sobre vías opuestas.
 - Se aprueba la modificación de la licencia de una edificación de 19 pisos con 180 apartamentos, la licencia que se modifica es la 68001-2-17-0049 expedida el 15 de febrero de 2018. Se redistribuyen unos parqueaderos de motos, las zonas eléctricas y de basuras tal como se indica en planos.
 - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
 - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
 - 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.
9. 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 la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, la licencia que se modifica es la 68001-2-17-0049 expedida el 15 de febrero de 2018 destinada a **Vivienda**, en el predio localizado en la **Calle 1 N # 12-41/49** barrio **Norte Bajo**, identificado con el número catastral **68001-01-07-0192-0011-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-71402** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **AREA URBANA S.A.**, en su calidad de en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado San Rafael Conjunto Residencial cuyo Vocero es Fiduciaria Colmena con NIT 900.248.611-0 titular del predio, para que en concordancia con lo determinado en 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 se describen así: **Se aprueba en la presente actuación una Licencia de Construcción en modalidad de Modificación de Licencia Vigente, según proyecto arquitectónico y estructural revisado y aprobado en esta Curaduría en un lote de 1.681,00 m², con el número predial 68001-01-07-0192-0011-000 y matrícula inmobiliaria 300-71402, con acceso por la Calle 1 N # 12/41/49 del Barrio Norte Bajo. Se modifica lo aprobado previamente para una edificación de 19 pisos con 180 apartamentos, la licencia que se modifica es la 68001-2-17-0049 expedida el 15 de febrero de 2018. Se modifican unos parqueaderos de motos, las zonas eléctricas y de basuras tal como se indica en el cuadro de áreas consignados en los planos. Uso de Vivienda. Área total de la presente actuación 82,36 m². Las modificaciones no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia.**

ARTÍCULO 2º. Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como los demás documentos técnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO 3º. 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, que hacen parte de la licencia inicial.

ARTÍCULO 4º. 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, así:

- a. Al Arquitecto Edgar Amaya Serrano, con matrícula profesional 00000-01458, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.



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

RESOLUCION N° 68001-2-19-0367
19 de julio de 2019

- a. Al Ingeniero civil César Augusto Gévez, con matrícula profesional 68202-100995, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- b. Al Arquitecto Edgar Amaya Serrano, con matrícula profesional 00000-01458, como responsable legalmente de la obra.

ARTÍCULO 5°. La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.

ARTÍCULO 6°. 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 7°. 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 8°. 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 9°. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.


Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 19 de julio de 2019


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


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

RDPP/SI


Diego F. Posmirer P.
1094242269
23/07/19

Handwritten text in a cursive script, possibly a signature or a name, located in the lower right quadrant of the page.