



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 sísmo 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. **68001-2-21-0132 del 21 de mayo de 2021**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE ETAPA-1 N° 68001-2-21-0132

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	Marval S.A., Eddy Serrano Roman (Apoderada), Rafael Augusto Marin Valencia (Representante legal)
NÚMERO PREDIAL:	68001-01-02-0157-0001-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-7838
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 27 # 65 - 55
BARRIO:	Puerta del Sol
ÁREA DEL PREDIO:	10.856.00 m ²

2. INFORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN APROBADA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	6.634.06 m ²	ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:	57.745.48 m ²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Dos (2) Sotanos y Treinta (30) pisos		
NORMA URBANÍSTICA:	Plan de implantación Resolución N° 0261 de fecha 06/06/2018.		
ZONA NORMATIVA:	7	SECTOR:	2
AREA DE ACTIVIDAD:	C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor	SUBSECTOR:	2D
USO PREDIAL:	Vivienda, Comercio y Servicio	ESTRATO:	4
TRATAMIENTO:	TRA-2 Renovación Reactivación 2		
I.O.:	0,65	I.C.:	5,00
UNIDADES PRIVADAS:	Doscientas sesenta (260) unidades de viviendas y Treinta y Cinco (35) Locales Comerciales. (Unidad de uso # 13 a escala Metropolitana).	VIS:	No VIS
PARQUEADEROS:	Automóviles: Setecientos cuarenta y ocho (747) cupos, Motocicletas: Ciento tres (103) cupos, Bicicletas: Ciento Setenta (170) cupos, Cargue y Descargue: Cinco (5) Cupos.	BIC:	No BIC

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de construcción en modalidad MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE para uso de Vivienda, Comercio y Servicio. Presenta Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-18-0292 del 19 de octubre de 2020, el anterior acto administrativo es emitido por la Curaduría Urbana de Bucaramanga No. 2 en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. La modificación consiste en la intervención de la torre 1 y la torre definida como Edificio Comunal quedando de la siguiente manera: Bajo sótano 2: área modificada 1.18m² que corresponde a cuatro de bombas, Sótano 2: área modificada: 491.43m² que corresponde a zona de parqueaderos, Sótano 1: área modificada 208.55m² que corresponde a zonas de parqueaderos, Piso 1: área modificada: 690.03m² que corresponde a los diferentes zonas acceso al proyecto y locales comerciales, Piso 2: área modificada: 144.41m², corresponde a zonas de parqueaderos, Piso 3: área modificada: 75.46m², corresponde a zonas de parqueaderos, Piso 4: área modificada: 76.20m² corresponde a zonas de parqueaderos, Piso 5: área modificada: 777.18m² corresponde a zonas sociales, apartamentos de la torre1 y edificio comunal, Piso 6: área modificada torre 1: 108.80m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos, Edificio comunal: área modificada: 386.42m² comprende la zona social del proyecto. Piso 7, Piso 8 y Piso 9: área modificada: 102.47m² cada uno para un total de 307.35m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos, Edificio comunal área modificada 628.99m² comprende todas las zonas Sociales del proyecto. Piso 10: área modificada: 104.14m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos, Piso11: área modificada: 102.60m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos. Pisos 12,13 y 14: área modificada: 101.49m² cada uno para un total de 304.47m² corresponde a modificaciones internas de los apartamentos. Pisos del 15 al 26: área modificada: 113.89m² cada uno para un total de 1.366.68 m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos. Piso 27, 28 y 29: área modificada: 114.01m² cada uno para un total de 342.03m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos, Pisos 30: área modificada: 508.39m², comprende zonas comunes de la torre 1. Piso 31 área modificada: 9.75m², comprende planta de cubiertas; de esta manera quedaría un Área total modificada de: 6.634.06m² y un Área total construida de la modificación es de 57.586.05m². De conformidad con el parágrafo 2 del Artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, el proyecto se debe someter al Régimen de Propiedad Horizontal. Según el mismo parágrafo, la reglamentación urbanística con la que se aprueba el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y siempre que la licencia de construcción para las nuevas etapas se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. ANEXOS: Certificado Catastral Nacional N° 8161-343878-73558-0 de fecha 22/01/2018 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi siglo IGAC; Resolución N° 0261 Por la cual se aprueba el Plan de Implantación Proyecto CITY CENTER de fecha 06/06/2018 de la Secretaría de Planeación Municipal de Bucaramanga; presenta Revisor técnico independiente: Ing. RAMÓN ALVAREZ HERNÁNDEZ con Matrícula Profesional N° 00000-01407 STD; OBSERVACIONES: LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. ---A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el cnajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. De conformidad con el parágrafo 2 del Artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, el proyecto se debe someter al Régimen de Propiedad Horizontal. Según el mismo parágrafo, la reglamentación urbanística con la que se aprueba el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y siempre que la licencia de construcción para las nuevas etapas se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo. ---Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento. Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delimitación y las expensas correspondientes.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-2-21-0132, expedida el 21 de mayo de 2021 que concede la MODIFICACIÓN DE LICENCIA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto. Nota: El trámite objeto de esta licencia, se encontraba suspendido de conformidad con lo estipulado en la Resolución No. 20-0050 del 25 de marzo de 2020 expedida por la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, en cumplimiento del Decreto 457 de 2020 y la Circular No. 325 del 24 de marzo de 2020 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, medida que rigió desde el 25 de marzo hasta el 15 de abril de 2020, de conformidad con la Resolución No. 20-0051 del 15 de abril de 2020 igualmente proferida por la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, por medio de la cual se Reanuda los trámites suspendidos, en observancia a lo estipulado en el Decreto 491 de 2020 y la Circular 337 del 13 de abril de 2020 emitida la Superintendencia de Notariado y Registro

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	GONMAR ACEVEDO OLAYA	Matrícula	68700-59816 STD
INGENIERO CALCULISTA:	SERGIO ALFREDO JEREZ TELLEZ	Matrícula	68202-130586 STD
RESPONSABLE OBRA:	JORGE ALBERTO SANDOVAL RODRIGUEZ	Matrícula	68202-28202 STD
GEOTECNISTA:	JAIMÉ SUAREZ DIAZ	Matrícula	00000-15439 CND
REVISOR TECNICO INDEPENDIENTE:	RAMON ALVAREZ HERNANDEZ	Matrícula	68000-01407 CND

4. VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA: Hasta el 19 de julio de 2021

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

Se expide en Bucaramanga el 15 de junio de 2021

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

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

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
2. El titular del reconocimiento 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.
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 recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.
5. El titular del reconocimiento y 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:
 6. 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. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - b. 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.
 - c. 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.
 - 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. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
 - 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.
7. El reconocimiento de edificación y la licencia de construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. 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.
8. El titular del reconocimiento y 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 objeto del reconocimiento. 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 del reconocimiento; 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.
12. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la CIRCULAR CONJUNTA 001 del 11 de abril de 2020, proferida por el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Y MINISTERIO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL Y MINISTERIO DEL TRABAJO, Por medio de la cual se emiten ORIENTACIONES SOBRE MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN PARA REDUCIR LA EXPOSICIÓN Y CONTAGIO POR INFECCIÓN RESPIRATORIA AGUDA CAUSADA POR EL SARS-CoV-2 (COVID-19).
13. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 666 del 24 de abril de 2020 del MINISTERIO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL Y MINISTERIO DEL TRABAJO, Por medio de la cual se adopta el protocolo general de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Coronavirus COVID-19.
14. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 682 del 24 de abril de 2020 del MINISTERIO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL Y MINISTERIO DEL TRABAJO, Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad para el manejo y control del riesgo de Coronavirus COVID-19 en el sector de la construcción de Edificaciones.



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

RESOLUCION N° 68001-2-21-0132 del 21 de mayo de 2021

Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE:

68001-2-21-0132

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 **Marval S.A. con Nit. 890205645-0, Eddy Serrano Roman** con cédula(s) de ciudadanía N°. 63.317.455 como apoderada, representada Legalmente por **Rafael Augusto Marin Valencia** con cédula(s) de ciudadanía N°. 13.832.694, del predio localizado en la **Carrera 27 # 65 – 55/67** barrio **Puerta del Sol** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0157-0001-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-7838** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **10856 m²**, ha(n) solicitado una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda, Comercio y Servicio**.
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 domino 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.

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° 68001-2-21-0132 del 21 de mayo de 2021

TORRE 1 Se trata de una edificación de 30 Pisos (treinta) más dos sótanos, localizada en zona de amenaza sísmica alta, consta de Sistema estructural de pórticos de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es aligerada en una dirección de 50 cm de espesor. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para cimentación concreto de 30 MPa. Para columnas Concretos de 49 MPa de desde la cimentación hasta nivel N+26.55, 42MPa desde el nivel N+26.55 hasta el nivel N+67.50, 35 MPa desde el nivel N+67.50 hasta el nivel N+101.20. Para vigas y placas en general concretos de 35 MPa de desde el sótano 1 (N-3.15) hasta nivel N+26.55, 30MPa desde el nivel N+29.70 hasta el nivel N+67.50, 25 MPa desde el nivel N+70.65 hasta el nivel N+101.20. Acero de refuerzo Fy: 420MPa. Se incluye por parte del diseñador un resumen de cambios con respecto al proyecto aprobado según Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-18-0292 del 19 de octubre de 2020 en la cual concluye lo siguiente; "1. Al revisar los datos se evidencia un porcentaje irrelevante en la variación entre los resultados iniciales y finales, por lo tanto, se puede concluir que la estructura NO sufre cambios en el diseño original del proyecto radicado con anterioridad en la Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-18-0292 del 19 de octubre de 2020. 2. Los planos estructurales que se entregan de la zona de cubierta, obedecen a las modificaciones locales y específicas de esa zona, que por lo mostrado anteriormente en los resultados no afectan globalmente la estructura. 3. Los planos que se entregan referentes a las vigas de cimentación, es información aclaratoria de despieces que provienen de las secciones transversales que estaban en los planos que se radicaron anteriormente. 4. Por lo anterior, las memorias consignadas en ese despacho siguen vigentes y corresponden a lo consignado en los planos estructurales con los cuales se construyó".

TORRE 2:

Se trata de una edificación de 30 Pisos (treinta) más dos sótanos, localizada en zona de amenaza sísmica alta, consta de Sistema estructural de pórticos de Concreto Reforzado con capacidad especial de disipación de energía (DES), la placa es aligerada en una dirección de 50 cm de espesor. La edificación pertenece al grupo de uso 1, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para cimentación concreto de 30 MPa. Para columnas Concretos de 49 MPa de desde la cimentación hasta nivel N+26.55, 42MPa desde el nivel N+26.55 hasta el nivel N+67.50, 35 MPa desde el nivel N+67.50 hasta el nivel N+101.20. Para vigas y placas en general concretos de 35 MPa de desde el sótano 1 (N-3.15) hasta nivel N+26.55, 30MPa desde el nivel N+29.70 hasta el nivel N+67.50, 25 MPa desde el nivel N+70.65 hasta el nivel N+101.20. Acero de refuerzo Fy: 420MPa. Se incluye por parte del diseñador un resumen de cambios con respecto al proyecto aprobado según Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-18-0292 del 19 de octubre de 2020 en la cual concluye lo siguiente; "1. Al revisar los datos se evidencia un porcentaje irrelevante en la variación entre los resultados iniciales y finales, por lo tanto, se puede concluir que la estructura NO sufre cambios en el diseño original del proyecto radicado con anterioridad en la Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-18-0292 del 19 de octubre de 2020. 2. Los planos estructurales que se entregan de las columnas del eje N, obedecen a las modificaciones locales y específicas de esa zona, que por lo mostrado anteriormente en los resultados no afectan globalmente la estructura. 3. Los planos entregados referentes a las vigas de cimentación, es información aclaratoria de despieces que provienen de las secciones transversales que estaban en los planos que se radicaron anteriormente. 4. Por lo anterior, las memorias consignadas en ese despacho siguen vigentes y corresponden a lo consignado en los planos estructurales con los cuales se construyó".

TORRE 3:

Se trata de una edificación de 7 (siete) pisos más dos sótanos, localizada en zona de amenaza sísmica alta, distribuidos de la siguiente forma (Sótano 2, Sótano 1, Primer piso (Local), 3 pisos elevados (Parqueaderos) ,3 pisos elevados (Zona Social) y 1 Cubierta ZS. La edificación contempla un sistema estructural de pórticos resistentes a momentos con capacidad especial de disipación de energía (DES) en el cual las cargas verticales y las fuerzas horizontales son resistidas por pórticos en concreto según el título A.3 de la NSR-10. Su uso está destinado a Parqueaderos y zona social, está definido en el reglamento de la NSR-10 como Edificaciones de ocupación normal, al cual se le asigna el grupo de uso I. El sistema de entrepiso tipo está conformado por una placa maciza de 0.12m de espesor y vigas de de altura de 0.50. El tipo de cimentación recomendada es zapatas aisladas y combinadas con vigas de amarre. El proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Para cimentación concreto de 21 MPa. Para columnas concretos de 35 MPa de desde N-6.90 hasta N+4.50, 28MPa desde el nivel N+4.50 hasta el nivel N+28.35. Para vigas y placas en general concretos de 28 MPa de desde el sótano 1 (N-3.15) hasta nivel N+4.50, 21MPa desde el nivel N+7.65 hasta el nivel N+28.35 y Acero de refuerzo Fy: 420MPa.

- 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 68001-2-21-0132 del 21 de mayo de 2021

- 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.
 - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la CIRCULAR CONJUNTA 001 del 11 de abril de 2020, proferida por el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Y MINISTERIO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL Y MINISTERIO DEL TRABAJO, Por medio de la cual se emiten ORIENTACIONES SOBRE MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN PARA REDUCIR LA EXPOSICIÓN Y CONTAGIO POR INFECCIÓN RESPIRATORIA AGUDA CAUSADA POR EL SARS-CoV-2 (COVID-19).
 - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 666 del 24 de abril de 2020 del MINISTERIO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL Y MINISTERIO DEL TRABAJO, Por medio de la cual se adopta el protocolo general de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Coronavirus COVID-19.
 - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 682 del 24 de abril de 2020 del MINISTERIO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL Y MINISTERIO DEL TRABAJO, Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad para el manejo y control del riesgo de Coronavirus COVID-19 en el sector de la construcción de Edificaciones.
8. Que de conformidad con el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional por el término de 30 días calendario, por razón de la propagación del COVID-19.
 9. Que de conformidad con el Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 se ordenó el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de marzo de 2020 hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020 en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19.
 10. Que atendiendo las directrices impartidas por el Gobierno Nacional en el Decreto 457 de 2020, la Superintendencia de Notariado y Registro, profirió la Circular No. 325 del del 24 de marzo de 2020 de obligatorio cumplimiento para Curadores Urbanos, por medio de la cual el SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS, CON ASIGNACIÓN DE FUNCIONES COMO DELEGADO PARA CURADORES URBANOS, estableció los LINEAMIENTOS PARA LA CONTENCIÓN DEL VIRUS COVID – 19, indicado la suspensión de las actuaciones de competencia de los Curadores Urbanos.
 11. Que mediante Resolución No. 20-0050 del 25 de marzo de 2020, se procedió por parte de la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, a suspender los términos de los estudios, tramites y expedición de las licencias urbanísticas en sus distintas modalidades, reconocimientos de edificaciones existentes y otras actuaciones, que se encuentran radicadas y en curso, así como peticiones PQR y en general todas las solicitudes y actuaciones a cargo de la **CURADORA URBANA DOS DE BUCARAMANGA**, medida que regía desde el 25 de marzo de 2020 hasta el 13 de abril de 2020 o hasta que se defina lo contrario por las autoridades respectivas, y/o se levante la medida de aislamiento impuesta por el gobierno nacional, departamental y/o municipal.
 12. Que con el Decreto 491 de 2020 proferido por el Presidente de la República y los Ministros, se adoptan medidas de urgencia para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas y se toman medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, medidas que incluyen a los Curadores Urbanos, puesto que se trata de personas naturales que cumplen funciones públicas, relacionadas con estudios, tramites y expedición de las licencias urbanísticas en sus distintas modalidades, reconocimientos de edificaciones existentes y otras actuaciones de que trata el Decreto 1077 de 2015.
 13. Que mediante el Decreto 531 del 8 de abril de 2020, suscrito por el Presidente Iván Duque Márquez y los 18 ministros del gabinete, se proroga el término del Aislamiento Preventivo Obligatorio o Cuarentena Nacional "de todas las personas habitantes de la República de Colombia" durante 14 días, a partir de las cero horas del 13 de abril y hasta las cero horas del 27 de abril del año 2020.
 14. Que mediante Circular 337 del 13 de abril de 2020, la Superintendencia de Notariado y Registro, dando cumplimiento a lo estipulado en el Decreto 491 de 2020, INSTA a que se mantenga el cumplimiento de la



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 68001-2-21-0132 del 21 de mayo de 2021

función pública por parte de los curadores urbanos, atendiendo la situación específica de cada uno y a las particularidades que determine en punto de la prestación del servicio, que siempre deberá realizarse desde la cultura del autocuidado de todos los implicados en los trámites y servicios a su cargo, atendiendo las recomendaciones y restricciones que los organismos y autoridades de sanidad formulen sobre el particular, so pena de las respectivas sanciones administrativas, estableciendo en dicho acto, las pautas a seguir para la prestación del servicio y cuidado para el personal, lo cual se va efectuar paulatinamente.

15. Que en virtud de lo anterior, la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga, con Resolución No. 0051 del 15 de abril de 2020, dispuso **REANUDAR**, la prestación del servicio de la **CURADURIA URBANA DOS DE BUCARAMANGA**, en la modalidad de **Trabajo en casa haciendo uso de los medios tecnológicos**, salvaguardando así la salud de los empleados, y de la curadora misma, teniendo en cuenta el Decreto 491 de 2020, y como consecuencia de ello se **REANUDAN** los términos de los estudios, tramites y expedición de las licencias urbanísticas en sus distintas modalidades, reconocimientos de edificaciones existentes y otras actuaciones, que se encuentran radicadas y en curso, así como peticiones PQR y en general todas las solicitudes y actuaciones a cargo de la **CURADORA URBANA DOS DE BUCARAMANGA**, medida que rige a partir del 15 de abril de 2020 o hasta que se defina lo contrario por las autoridades respectivas, y/o se levante la medida de aislamiento impuesta por el gobierno nacional, departamental y/o municipal.
16. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará 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 **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Vivienda, Comercio y Servicio**, en el predio localizado en la **Carrera 27 # 65 – 55/67** barrio **Puerta del Sol**, identificado con el número catastral **68001-01-02-0157-0001-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-7838** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Marval S.A., Eddy Serrano Roman** como apoderada, representada legalmente por **Rafael Augusto Marín Valencia**, 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 se describen así: Licencia de construcción en modalidad **MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE** para uso de Vivienda, Comercio y Servicio. Presenta Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva N. 68001-2-18-0292 del 19 de octubre de 2020, el anterior acto administrativo es emitido por la Curaduría Urbana de Bucaramanga No. 2 en cabeza de la Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. La modificación consiste en la intervención de la torre 1 y la torre definida como Edificio Comunal quedando de la siguiente manera: Bajo sótano 2: área modificada 1.18m² que corresponde a cuarto de bombas, Sótano 2: área modificada: 491.43m² que corresponde a zona de parqueaderos, Sótano 1: área modificada 208.55m² que corresponde a zonas de parqueaderos, Piso 1: área modificada: 690.03m² que corresponde a los diferentes zonas acceso al proyecto y locales comerciales, Piso 2 : área modificada: 144.41m², corresponde a zonas de parqueaderos, Piso 3: área modificada: 75.46m², corresponde a zonas de parqueaderos, Piso 4: área modificada: 76.20m² corresponde a zonas de parqueaderos, Piso 5 : área modificada: 777.18m² corresponde a zonas sociales, apartamentos de la torre1 y edificio comunal, Piso 6 : área modificada torre 1: 108.80m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos, Edificio comunal: área modificada: 386.42m² comprende la zona social del proyecto. Piso 7, Piso 8 y Piso 9: área modificada: 102.47m² cada uno para un total de 307.35m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos, Edificio comunal área modificada 628.99m² comprende todas las zonas Sociales del proyecto. Piso 10: área modificada: 104.14m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos, Piso11: área modificada: 102.60m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos. Pisos 12,13 y 14: área modificada: 101.49m² cada uno para un total de 304.47m² corresponde a modificaciones internas de los apartamentos. Pisos del 15 al 26: área modificada: 113.89m² cada uno para un total de 1.366.68 m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos. Piso 27, 28 y 29: area Modificada: 114.01m² cada uno para u total de 342.03m², corresponde a modificaciones internas de los apartamentos, Pisos 30: área modificada: 508.39m², comprende zonas comunes de la torre 1. Piso 31 área modificada: 9.75m², comprende planta de cubiertas; de esta manera quedaría un Area total modificada de: 6.634.06m² y un Area total construida de la modificación es de 57.586.05m². De conformidad con el parágrafo 2 del Artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, el proyecto se debe someter al Régimen de Propiedad Horizontal. Según el mismo parágrafo, la reglamentación urbanística con la que se aprueba el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y siempre que la licencia de construcción para las nuevas etapas se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. **ANEXOS:** Certificado Catastral Nacional N° 8161-343878-73558-0 de fecha 22/01/2018 del Instituto Geográfico Agustín



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

RESOLUCION N° 68001-2-21-0132 del 21 de mayo de 2021

Codazzi sigla IGAC; Resolución N° 0261 Por la cual se aprueba el Plan de Implantación Proyecto CITY CENTER de fecha 06/06/2018 de la Secretaría de Planeación Municipal de Bucaramanga; presenta Revisor técnico independiente: Ing. RAMÓN ALVAREZ HERNÁNDEZ con Matrícula Profesional N° 00000-01407 STD; **OBSERVACIONES:** LEY 1796 DEL 13/07/2016 - Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. ---A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. De conformidad con el parágrafo 2 del Artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, el proyecto se debe someter al Régimen de Propiedad Horizontal. Según el mismo parágrafo, la reglamentación urbanística con la que se aprueba el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y siempre que la licencia de construcción para las nuevas etapas se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo. ---Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento. 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. 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 GONMAR ACEVEDO OLAYA, con matrícula profesional 68700-59816 STD, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- a. Al Ingeniero civil SERGIO ALFREDO JEREZ TELLEZ, con matrícula profesional 68202-130586 STD, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- b. Al Ingeniero JORGE ALBERTO SANDOVAL RODRIGUEZ, con matrícula profesional 68202-28202 STD, como responsable legalmente de la obra.
- c. Al Ingeniero JAIME SUAREZ DIAZ, con matrícula profesional 00000-15439 CND, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- d. Al Ingeniero RAMON ALVAREZ HERNANDEZ, con matrícula profesional 68000-01407 CND, como Revisor Técnico Independiente.

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

ARTÍCULO 6º. 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 7º. 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 8º. 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



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

RESOLUCION N° 68001-2-21-0132 del 21 de mayo de 2021

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 9º. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 21 de mayo de 2021


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

