



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 N° 22-0291 del 07 de junio de 2022, y una vez ejecutoriado administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: OBRA NUEVA para la SEGUNDA ETAPA

Radicación N° 68001-2-21-0511
Fecha de radicación: 26 de octubre de 2021

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): MARVAL S.A.S.
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-02-0157-0001-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-7838
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 27 # 65-55 City Center
BARRIO: Puerta del Sol
ÁREA DEL PREDIO: 10.856,00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 24.617,75 m² **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 82.203,80 m²**
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: ACTUAL ACTUACIÓN: Treinta (30) pisos.
PROYECTO FINAL: Dos (2) sótanos y treinta (30) pisos.
Resolución N° 0261 de fecha 06 de junio de 2018

NORMA URBANÍSTICA: **SECTOR: 2** **SUBSECTOR: 2-D**
ZONA NORMATIVA: 7
ÁREA DE ACTIVIDAD: C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor
USO PREDIAL: Vivienda y Comercio/Servicios **ESTRATO: 4**
TRATAMIENTO: TRA-2 Renovación Reactivación 2
I.O.: 0.65 **I.C.: 5.00** **VIS: No VIS** **BIC: No BIC**
UNIDADES PRIVADAS: ACTUAL ACTUACIÓN: Doscientos setenta y cinco (275) unidades de vivienda.
PROYECTO FINAL: Quinientas treinta y cinco (535) unidades de vivienda y treinta y cinco (35) locales comerciales (Unidad de uso # 13 a escala Metropolitana).

PARQUEADEROS: Automóviles: Setecientos cuarenta y siete (747) cupos; Motocicletas: Ciento tres (103) cupos; Bicicletas: Ciento setenta (170) cupos; Cargue y descargue: Cinco (5) cupos. **Nota:** Aprobados en la Modificación de Licencia vigente N° 68001-2-21-0132.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de construcción en la modalidad obra nueva para la segunda (2ª) Etapa del proyecto denominado como CITY CENTER para uso de Vivienda, donde se aprueban para la presente actuación doscientos setenta y cinco (275) unidades de vivienda en treinta (30) pisos con un área construida de 24.617,75 m²; con el presente acto administrativo se completa y complementa el proyecto inicial aprobado en la Licencia de construcción modalidad Obra nueva - Etapa I para uso de Vivienda y Comercio/Servicios N° 68001-2-18-0292 de fecha 19 de octubre de 2018, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, por lo cual queda una edificación final para uso de Vivienda y Comercio/Servicios para quinientas treinta y cinco (535) unidades de vivienda y treinta y cinco (35) locales comerciales (Unidad de uso # 13 a escala Metropolitana) en dos (2) sótanos y treinta (30) pisos, con un área total construida de 82.203,80 m². CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: 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 que se entregan corresponden a las plantas estructurales y despieces de placas del piso 6 hasta la cubierta. 3. Se incluye las memorias de cálculo y anexos los cuales contienen información actualizada. El predio se encuentra localizado en las siguientes coordenadas de acuerdo con sistema de coordenadas Magna Sirgas: **Mojón A:** N 1.106.507,539 E 1.277.385,478; **Mojón B:** N 1.106.584,938 E 1.277.394,531; **Mojón C:** N 1.106.606,062 E 1.277.358,663; **Mojón D:** N 1.106.610,388 E 1.277.356,709; **Mojón E:** N 1.106.633,481 E 1.277.318,211; **Mojón F:** N 1.106.529,712 E 1.277.257,625; **Mojón G:** N 1.106.523,792 E 1.277.259,939. A través del presente acto administrativo se ACLARA el total de las unidades correspondientes a locales comerciales y cupos de parqueo que por error involuntario se mencionaron incorrectamente, siendo lo correcto como se indica a continuación y de acuerdo con lo aprobado en la MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE ETAPA I N° 68001-2-21-0132 de fecha 15 de junio de 2021, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, en el ARTÍCULO 1° - PARÁGRAFO 2 del RESUELVE, de la Resolución N° 22-0291 de fecha 07 de junio de 2022, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, que queda así: Con el presente acto administrativo se aprueba el plano general del proyecto de construcción que establece el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto, en la medida en que la Etapa II, objeto de la presente licencia, corresponde a la última etapa del proyecto, con un consolidado total de quinientas treinta y cinco (535) unidades de vivienda, treinta y cinco (35) locales comerciales, (Unidad de uso # 13 a escala Metropolitana y otras unidades de uso determinadas por el POT para el área de actividad en la cual se localiza el predio cumpliendo con los requisitos y condiciones para su funcionamiento), Setecientos cuarenta y siete (747) cupos de parqueo para Automóviles, Ciento tres (103) cupos de parqueo para Motocicletas, Ciento setenta (170) cupos de parqueo para Bicicletas y Cinco (5) cupos de parqueo para Cargue y descargue, en dos (2) sótanos y treinta (30) pisos de altura, con un área total construida de 82.203,80 m² en usos de Vivienda y Comercio/Servicios. Lo anterior de conformidad con el inciso primero párrafo 2 contenido en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución N° 22-0291, expedida el 07 de junio de 2022 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA para la SEGUNDA ETAPA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Gonmar Acevedo Olaya	Matrícula	68700-59816
INGENIERO CALCULISTA:	Sergio Alfredo Jeréz Téllez	Matrícula	68202-130586
RESPONSABLE OBRA:	Jorge Alberto Sandoval Rodríguez	Matrícula	68202-28202
GEOTECNISTA:	Jaime Suárez Díaz	Matrícula	25000-15439
REVISOR INDEPENDIENTE:	Ramón Andrés Álvarez Mantilla	Matrícula	25202-346546

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 5 de julio de 2024.

Se expide en Bucaramanga el 6 de julio de 2022.

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

NOTA TÉCNICA:

- Tiene Resolución N° 0261 Por la cual se aprueba el Plan de Implantación Proyecto **CITY CENTER** de fecha 06 de junio de 2018, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.
- Tiene Licencia de construcción modalidad Obra nueva - Etapa I N° **68001-2-18-0292** de fecha 19 de octubre de 2018, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
- Tiene Modificación de Licencia Vigente Etapa I N° **68001-2-21-0132** de fecha 21 de mayo de 2021, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
- Tiene Resolución N° **438** de fecha 08 de junio de 2021, "Por medio de la cual se ordena la Actualización de linderos de un predio del Municipio de Bucaramanga", expedida por la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga.
- Tiene Prórroga de Licencia N° **68001-2-21-0336** de fecha 19 de julio de 2021, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
- Tiene Resolución de Aclaración del área construida total N° **21-0062** de fecha 22 de julio de 2021, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
- Tiene Modificación de Licencia Vigente con Resolución N° **22-0171** de fecha 31 de marzo de 2022, debidamente ejecutoriada el 26 de abril de 2022, con radicación N° **68001-2-21-0506**, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.

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.
1. 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.
2. 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.
3. 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. 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. 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).
 - 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. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - g. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 - 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.
4. La licencia de construcción 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.
5. 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.
6. 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.
7. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
8. 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° 22-0291 del 07 de junio de 2022

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA para la SEGUNDA ETAPA del proyecto general de construcción.

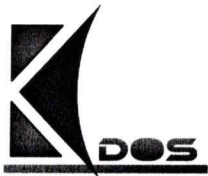
Radicación N° 68001-2-21-0511

Fecha de radicación: 26 de octubre de 2021

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 sociedad **MARVAL S.A.S.**, con Nit.: **890.205.645-0**, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Carrera 27 # 65-55 City Center** 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 Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **10.856,00 m²**, ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA** para la **SEGUNDA ETAPA** y última etapa del proyecto de construcción, con destinación de **Vivienda**.
2. Que con fecha **26 de octubre de 2021** se realiza la radicación de la solicitud de licencia para el predio ubicado en la **Carrera 27 # 65-55 City Center** barrio **Puerta Del Sol** del Municipio de Bucaramanga, quedando esta en legal y debida forma el día **10 de diciembre de 2021**.
3. 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 construcción.
4. Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se insertó un aviso en un periódico de amplia circulación local en la edición **N° 22950** de fecha 11 de noviembre de 2021 y en la edición **N° 22971** de fecha 10 de diciembre de 2021 del periódico **El Frente**, con el cual se citó a los vecinos del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte. La anterior publicación en cumplimiento del parágrafo 1 contenido en el artículo 1 de la Resolución 462 de 2017 modificado por el artículo 1 de la Resolución 1025 de 2021, ambas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la medida en que el predio objeto de la solicitud de licencia está rodeado completamente por espacio público.
5. 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 el día **16 de diciembre de 2021**.
6. Que de conformidad con el inciso segundo parágrafo 2 contenido en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la presente solicitud de licencia hace parte de un proyecto de construcción por etapas, cuya reglamentación urbanística con la cual se aprobó el plano general del proyecto y de la **Etapa I**, sirve de fundamento para la expedición de la presente licencia de construcción modalidad obra nueva **Etapa II**, en la medida en que la radicación de la presente solicitud de licencia, fue radicada cumpliendo el término establecido en la citada norma, este es mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.
7. Que de acuerdo con lo señalado en el numeral anterior el predio objeto de la presente solicitud de licencia cuenta con los siguientes antecedentes respecto a las autorizaciones sobre él otorgadas para la realización de actuaciones urbanísticas:
 - Tiene Resolución **N° 0261** Por la cual se aprueba el Plan de Implantación Proyecto CITY CENTER de fecha 06 de junio de 2018, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.
 - Tiene Licencia de construcción modalidad Obra nueva - Etapa I **N° 68001-2-18-0292** de fecha 19 de octubre de 2018, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga con vigencia hasta el 19 de octubre de 2020. Con esta licencia de construcción se aprobo el plano general del proyecto de construcción por etapas, en el que se identifico el área de la **Etapa I** objeto de aprobación con la licencia inicial y el área de la **Etapa II** como futuro desarrollo, cada una de estas etapas con su ubicación y cuadro de áreas.



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

RESOLUCION N° 22-0291 del 07 de junio de 2022

- Tiene Modificación de Licencia Vigente Etapa I N° 68001-2-21-0132 de fecha 21 de mayo de 2021, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
 - Tiene Resolución N° 438 de fecha 08 de junio de 2021, "Por medio de la cual se ordena la Actualización de linderos de un predio del Municipio de Bucaramanga", expedida por la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga.
 - Tiene ampliación automática de la vigencia inicial por un término de nueve (9) meses de conformidad con el Decreto Nacional N° 691 de 2020, esto es desde el 19 de octubre de 2020 al 18 de julio de 2021.
 - Tiene Prórroga de Licencia N° 68001-2-21-0336 de fecha 19 de julio de 2021, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, con vigencia hasta el 18 de julio de 2022.
 - Tiene Resolución de Aclaración del área construida total N° 21-0062 de fecha 22 de julio de 2021, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
 - Tiene Modificación de Licencia Vigente con Resolución N° 22-0171 de fecha 31 de marzo de 2022, debidamente ejecutoriada el 26 de abril de 2022, con radicación N° 68001-2-21-0506, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
8. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del equipo técnico, se elevó acta de observaciones y correcciones el día **16 de marzo de 2022**.
9. Que una vez subsanadas las observaciones realizadas en dicha acta, el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por el equipo Técnico y Jurídico 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, por lo cual se generó Viabilidad con fecha **19 de abril de 2022**.
10. 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.
11. Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA** para la **SEGUNDA ETAPA** y última etapa del proyecto de construcción, con destinación de **Vivienda**, en el predio localizado en la **Carrera 27 # 65-55 City Center** barrio **Puerta Del Sol**, del Municipio de Bucaramanga, con folio de matrícula inmobiliaria **300-7838** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número catastral **68001-01-02-0157-0001-000**, a nombre de **MARVAL S.A.S.**, 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 1. Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **CONSIDERACIONES ARQUITECTÓNICAS.** Licencia de construcción en la modalidad obra nueva para la **segunda (2ª) Etapa** y última etapa del proyecto de construcción denominado como **CITY CENTER** para uso de **Vivienda**, donde se aprueban para la presente actuación **doscientas setenta y cinco (275) unidades de vivienda**, en treinta **(30) pisos** con un área construida de **24.617,75 m²**. **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES: 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 que se entregan corresponden a las plantas estructurales y despieces de placas del piso 6 hasta la cubierta. 3. Se incluye las memorias de cálculo y anexos los cuales contienen información actualizada. El predio se encuentra localizado en las siguientes coordenadas de acuerdo con sistema de coordenadas Magna Sirgas: **Mojón A:** N 1.106.507,539 E 1.277.385,478; **Mojón B:** N 1.106.584,938 E 1.277.394,531; **Mojón C:** N 1.106.606,062 E 1.277.358,663; **Mojón D:** N 1.106.610,388 E 1.277.356,709; **Mojón E:** N 1.106.633,481 E 1.277.318,211; **Mojón F:** N



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 22-0291 del 07 de junio de 2022

1.106.529,712 E 1.277.257,625; **Mojón G:** N 1.106.523,792 E 1.277.259,939. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia.

PARÁGRAFO 2. Con el presente acto administrativo se aprueba el plano general del proyecto de construcción que establece el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto, en la medida en que la **Etapa II**, objeto de la presente licencia, corresponde a la última etapa del proyecto, con un consolidado total de quinientas treinta y cinco (**535**) unidades de vivienda, treinta y cuatro (**34**) locales comerciales, (Unidad de uso # 13 a escala Metropolitana y otras unidades de uso determinadas por el POT para el área de actividad en la cual se localiza el predio cumpliendo con los requisitos y condiciones para su funcionamiento), Setecientos cuarenta y ocho (**748**) cupos de parqueo para Automóviles, Ciento dos (**102**) cupos de parqueo para Motocicletas, Ciento sesenta y nueve (**169**) cupos de parqueo para Bicicletas y Cinco (**5**) cupos de parqueo para Cargue y descargue, en dos (**2**) sótanos y treinta (**30**) pisos de altura, con un área total construida de **82.203,80 m²** en usos de **Vivienda y Comercio/Servicios**. Lo anterior de conformidad con el inciso primero parágrafo 2 contenido en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 2°. Los planos que contienen los diseños 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.

ARTÍCULO 3°. 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. 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. 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).
- e. 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.
- f. 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.
- g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio ~~o distrito~~ quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- j. 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.
- k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- m. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de sus competencias.
- n. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - **RETIE**, adoptado mediante Resolución 90708 de fecha agosto 30 de 2013 expedida por el Ministerio de Minas y Energía, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, especialmente, las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017, mediante las cuales se ha modificado y aclarado el mencionado reglamento.



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

RESOLUCION N° 22-0291 del 07 de junio de 2022

ARTÍCULO 4°. 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, 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 6°. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia.

ARTÍCULO 7°. Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, 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 la 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.

ARTÍCULO 8°. Que el proyecto de construcción 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 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.

ARTÍCULO 9°. 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:

- 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.

ARTÍCULO 10°. 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.

ARTÍCULO 11°. 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. La valla o aviso deberá indicar al menos:



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

RESOLUCION N° 22-0291 del 07 de junio de 2022

- 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.

ARTÍCULO 12°. Reconocer a los profesionales responsables de los diseños, estudios y documentos presentados, 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**, como responsable legal de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil **Sergio Alfredo Jeréz Téllez**, con matrícula profesional **68202-130586**, como responsable legal de los diseños estructurales y de la información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero civil **Jorge Alberto Sandoval Rodríguez**, con matrícula profesional **68202-28202**, como responsable legal de la obra.
- d. Al Ingeniero civil geotecnista **Jaime Suárez Díaz**, con matrícula profesional **25000-15439**, como responsable legal del estudio geotécnico y de suelos y de la información contenida en el.
- e. Al Ingeniero civil **Ramón Alvarez Hernández**, con matrícula profesional **68000-01407**, como responsable legal de los diseños de los elementos NO estructurales y de la información contenidas en ellos.
- f. Al Ingeniero civil **Ramón Andrés Alvarez Mantilla**, con matrícula profesional **25202-346546**, como responsable legal de la revisión independiente de los diseños estructurales y de la información contenida en el memorial.

ARTÍCULO 13°. La licencia de construcción tendrá 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 radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 de 2021.

ARTÍCULO 14°. Notificar personalmente al titular del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 15°. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 16°. 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 17°. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese, publíquese y cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 07 de junio de 2022.


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