



# 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, Decreto 1783 de 2021 y demás 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. **22-0368** del **19 de julio de 2022**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

## LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: OBRA NUEVA N° 68001-2-22-0061

Fecha de radicación: 25 de febrero de 2022

### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

**PROPIETARIO(S):** Construcciones ZABDI SAS en calidad de Fideicomitente de Alianza Fiduciaria SA como vocera y administradora del Fideicomiso CV VIS  
**NÚMERO PREDIAL:** 68001-01-04-0749-0089-000  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-83329  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:** Calle 70 17 KM 3 via Giron  
**BARRIO:** Quebrada La Iglesia  
**ÁREA DEL PREDIO:** 45.799,00 m<sup>2</sup>

### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 10.081,92 m<sup>2</sup>      **ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 10.081,92 m<sup>2</sup>  
**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Doce (12) pisos  
**NORMA URBANÍSTICA:** 19-0171  
**ZONA NORMATIVA:** 6      **SECTOR:** 3      **SUBSECTOR:** 3-A  
**AREA DE ACTIVIDAD:** C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor  
**USO PREDIAL:** Vivienda, Comercio y Servicio      **ESTRATO:** 3  
**TRATAMIENTO:** TD Desarrollo  
**I.O.:** 0,30      **I.C.:** 2,00      **VIS:** VIS      **BIC:** No BIC  
**UNIDADES PRIVADAS:** Ciento ochenta y ocho (188) unidades de vivienda y ocho (8) locales comerciales (ver codigos de uso en planos)  
**PARQUEADEROS:** Ochenta y nueve (89) cupos de parqueo para vehículo, sesenta y tres (63) cupos de parqueo para motocicletas y veintiséis (26) cupos de parqueo para bicicleta.

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva para uso de vivienda de interés social - VIS, comercio y/o servicios (ver códigos de uso en planos arquitectónicos) de la segunda etapa constructiva de la primera etapa urbanística aprobada inicialmente mediante Proyecto Urbano General – PUG y Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo por etapas mediante resolución No. 68001-2-20-0377 del 9 de julio de 2021 modificada mediante resolución No. 22-0367 del 19 de julio de 2022 con numero de radicado 68001-2-22-0060. El proyecto consiste en la proyección de dos torres denominadas Torre 3 y Torre 4 estructuralmente independientes en un lote de 4.066,01 m<sup>2</sup> de doce (12) pisos de altura en tipología edificatoria aislada en la que se generan ciento ochenta y ocho (188) unidades de vivienda distribuidas en las dos torres, ocho (8) locales comerciales en la Torre 3 únicamente, ochenta y nueve (89) cupos de parqueo para vehículo, sesenta y tres (63) cupos de parqueo para motocicletas y veintiséis (26) cupos de parqueo para bicicleta. Se da cumplimiento a lo aprobado mediante norma urbana No 19-0171 del 10 de junio de 2019 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en cuanto a índice de ocupación y construcción. La obra nueva cuenta con un área total construida para la segunda etapa constructiva de 10.081,92 m<sup>2</sup>. Cumple con el área destinada a equipamiento comunal privado en esta etapa constructiva con un área de 1.882,91 m<sup>2</sup>. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Tener en cuenta que la viabilidad de servicios publicos los planos que se aprueban, de la etapa 2 del proyecto Ciudadela Verde, el cual se compone de dos torres (Torre 3 y 4), estructuralmente independientes, pero igual en su distribución espacial, cada uno de 12 pisos de altura. El sistema estructural de estas torres son muros estructurales de concreto reforzado, con capacidad de disipación de energía especial DES. Las placas de entrepiso son macizas, de espesores de 12 y 15cm, según planos estructurales. El sistema de cimentación son vigas rígidas en T invertidas, analizadas y diseñadas por método rígido. Todas las dimensiones se presentan en planos estructurales. El proyecto presenta segunda revisión estructural. El proyecto cuenta con revisión independiente por parte del ingeniero Camilo Eduardo Celis Melo con matrícula No. 68202-180733 el cual presenta un memorial estructural. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Estructuralmente cumple con la Norma Sismo resistente NSR/10. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 22-0368, expedida el 19 de julio de 2022 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

### 3. RESPONSABLES TECNICOS

<b>ARQUITECTO:</b>	Edward Steven Arenas Gonzalez	<b>Matrícula</b>	A301922011-91524369
<b>INGENIERO CALCULISTA:</b>	Adriano Otero Pinedo	<b>Matrícula</b>	68000-00658
<b>RESPONSABLE OBRA:</b>	Monica Chavez Contreras	<b>Matrícula</b>	68202-10733
<b>GEOTECNISTA:</b>	Jaime Suarez Diaz	<b>Matrícula</b>	25000-15439
<b>REVISOR INDEPENDIENTE:</b>	Camilo Eduardo Celis Melo	<b>Matrícula</b>	68202-180733

### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 7 de agosto de 2025

Se expide en Bucaramanga el 8 de agosto de 2022.

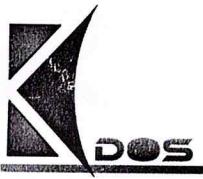
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga

KT/AC

## 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 remplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
4. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
  - 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
  - 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 fideicomiso 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, municipal o distrital 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 los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
  - n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
5. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA tendrá una vigencia de treinta y seis (36) 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 de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o 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 1783 de 2021.
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. éstos 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.





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

**RESOLUCION N° 22-0368 del 19 de julio de 2022**

**Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA:**

**Radicado No. 68001-2-22-0061**

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 Decreto 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

**CONSIDERANDO:**

1. Que **Edward Esteven Arenas González** identificado con cedula de ciudadanía No. **91.524.369** de Bucaramanga en calidad de apoderado de Construcciones **Zabdi SAS con NIT N° 900.497.754-2 en calidad de Fideicomitente de Alianza Fiduciaria SA, como vocera y administradora del Fideicomiso CV VIS con NIT 830.053.812-2**, representada legalmente por **Jaime Alberto Chávez Carreño** identificado con cedula de ciudadanía No. **1.098.603.873** de Bucaramanga, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Calle 70 17 KM 3 via Giron** barrio **Quebrada La Iglesia** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0749-0089-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-83329** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **4.066,01 m<sup>2</sup>**, ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA de la segunda etapa constructiva**, para destinación **Vivienda, Comercio y/o Servicios**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, 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.
3. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia mediante publicación en periódico de alta difusión el día 4 de mayo de 2022, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
4. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, 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 8 de abril de 2022.
5. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
6. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
7. Que el día 11 de abril el proyecto quedo radicado en legal y debida forma
8. Que el día 8 de junio se emitió acta de observaciones y correcciones según acuerdo municipal 011 de 2014 – POT, norma sismo resistente NSR-10 y el Decreto nacional 1077 de 2015.
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.
10. 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

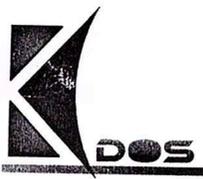


## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

### RESOLUCION N° 22-0368 del 19 de julio de 2022

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.

11. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017.
12. 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.
13. 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 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.
14. 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.
15. 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:
  - **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Trámite de Obra nueva, de la etapa 2 del proyecto Ciudadela Verde, el cual se compone de dos torres (Torre 3 y 4), estructuralmente independientes, pero igual en su distribución espacial, cada uno de 12 pisos de altura. El sistema estructural de estas torres son muros estructurales de concreto reforzado, con capacidad de disipación de energía especial DES. Las placas de entrepiso son macizas, de espesores de 12 y 15cm, según planos estructurales. El sistema de cimentación son vigas rígidas en T invertidas, analizadas y diseñadas por método rígido. Todas las dimensiones se presentan en planos estructurales. El proyecto presenta segunda revisión estructural.
  - 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.
16. 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, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.
17. Que se aprueba teniendo en cuenta resolución No. 22-0367 del 19 de julio de 2022 con número de radicado 68001-2-22-0060 en el que se modifica la licencia de urbanización vigente de la etapa 1, la cual corresponde a un área bruta de 16.472,77 m<sup>2</sup>. El área neta es de 15.532,87 m<sup>2</sup> descontando 939,90 m<sup>2</sup> de áreas de afectación. El área de cesión tipo A exigida para la etapa 1 es de 3.417,23 m<sup>2</sup>, un área de cesión tipo C de 465,99 m<sup>2</sup> y un área de malla vial de 1.373,64 m<sup>2</sup> para un área útil de 10.276,02 m<sup>2</sup>, con una obligación de suelo para VIP de 2.055,20 m<sup>2</sup> y un área útil urbanizable de 9.284,31 m<sup>2</sup>.



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

**RESOLUCION N° 22-0368 del 19 de julio de 2022**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.** Conceder licencia **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **Calle 70 17 KM 3 via Giron barrio Quebrada La Iglesia**, del Municipio de Bucaramanga, con folio de matrícula inmobiliaria **300-83329** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número catastral **68001-01-04-0749-0089-000**, a nombre de **Edward Esteven Arenas González** identificado con cedula de ciudadanía No. **91.524.369** de Bucaramanga en calidad de apoderado de Construcciones **Zabdi SAS** con NIT N°. **900.497.754-2** en calidad de **Fideicomitente de Alianza Fiduciaria SA**, como vocera y administradora del Fideicomiso **CV VIS** con NIT **830.053.812-2**, representada legalmente por **Jaime Alberto Chávez Carreño** identificado con cedula de ciudadanía No. **1.098.603.873**. en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

**PARÁGRAFO.** Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **Se aprueba Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva para uso de vivienda de interés social - VIS, comercio y/o servicios (ver códigos de uso en planos arquitectónicos) de la segunda etapa constructiva de la primera etapa urbanística aprobada inicialmente mediante Proyecto Urbano General – PUG y Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo por etapas mediante resolución No. 68001-2-20-0377 del 9 de julio de 2021 modificada mediante resolución No. 22-0367 del 19 de julio de 2022 con numero de radicado 68001-2-22-0060 en el que Se modifica la licencia de urbanización vigente de la etapa 1, la cual corresponde a un área bruta de 16.472,77 m<sup>2</sup>. El area neta es de 15.532,87 m<sup>2</sup> descontando 939,90 m<sup>2</sup> de areas de afectación. El área de cesión tipo A exigida para la etapa 1 es de 3.417,23 m<sup>2</sup>, un área de cesión tipo C de 465.99 m<sup>2</sup> y un área de malla vial de 1.373,64 m<sup>2</sup> para un área útil de 10.276,02 m<sup>2</sup>, con una obligación de suelo para VIP de 2.055,20 m<sup>2</sup> y un área útil urbanizable de 9.284,31 m<sup>2</sup>. El proyecto consiste en la proyección de dos torres denominadas Torre 3 y Torre 4 estructuralmente independientes en un lote de 4.066,01 m<sup>2</sup> de doce (12) pisos de altura en tipología edificatoria aislada en la que se generan ciento ochenta y ocho (188) unidades de vivienda distribuidas en las dos torres, ocho (8) locales comerciales en la Torre 3 únicamente, ochenta y nueve (89) cupos de parqueo para vehículo, sesenta y tres (63) cupos de parqueo para motocicletas y veintiséis (26) cupos de parqueo para bicicleta. Se da cumplimiento a lo aprobado mediante norma urbana No 19-0171 del 10 de junio de 2019 expedida por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga en cuanto a índice de ocupación y construcción. La obra nueva cuenta con un área total construida para la segunda etapa constructiva de 10.081,92 m<sup>2</sup>. Cumple con el área destinada a equipamiento comunal privado en esta etapa constructiva con un área de 1.882,91 m<sup>2</sup>. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga. Tener en cuenta que la viabilidad de servicios publicos se tiene establecida desde la licencia inicial No. 68001-2-20-0377 expedida el 27 de julio de 2021. A nivel estructural trata de un trámite de Obra nueva, de la etapa 2 del proyecto Ciudadela Verde, el cual se compone de dos torres (Torre 3 y 4), estructuralmente independientes, pero igual en su distribución espacial, cada uno de 12 pisos de altura. El sistema estructural de estas torres son muros estructurales de concreto reforzado, con capacidad de disipación de energía especial DES. Las placas de entepiso son macizas, de espesores de 12 y 15 cm, según planos estructurales. El sistema de cimentación son vigas rígidas en T invertidas, analizadas y diseñadas por método rígido. Todas las dimensiones se presentan en planos estructurales. El proyecto presenta segunda revisión estructural. El proyecto cuenta con revisión independiente por parte del ingeniero Camilo Eduardo Celis Melo con matrícula No. 68202-180733 el cual presenta un memorial estructural. Por el contenido de los planos que se aprueban, estos no son válidos para propiedad horizontal (Art. 6 Ley 675 de 2001). La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Estructuralmente cumple con la Norma Sismo resistente NSR/10. Para la ejecución de las obras se deben tener en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.**

**ARTÍCULO 2º.** 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 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, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:

- 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



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

### RESOLUCION N° 22-0368 del 19 de julio de 2022

- 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 remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
  - 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 fideicomiso 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, municipal o distrital 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 los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
  - n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

**ARTÍCULO 4°.** El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

**ARTÍCULO 5°.** 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 Edward Steven Arenas Gonzalez, con matrícula profesional A301922011-91524369, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Adriano Otero Pinedo, con matrícula profesional 68000-00658, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.



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

**RESOLUCION N° 22-0368 del 19 de julio de 2022**

- c. Al Ingeniero Monica Chavez Contreras, con matrícula profesional 68202-10733, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero geotecnista Jaime Suarez Diaz, con matrícula profesional 25000-15439, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al ingeniero Camilo Eduardo Celis Melo, con matrícula profesional 68202-180733, como responsable legalmente de la revisión independiente de los diseños estructurales.

**ARTÍCULO 6°.** La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA tendrá una vigencia de treinta y seis (36) 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 de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o 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 1783 de 2021.

**ARTÍCULO 7°.** 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, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 8°.** 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, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiese 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 9°.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

**ARTÍCULO 10°.** 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 11°.** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 19 de julio de 2022

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

Handwritten signature and date: 10/15/2011