



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, en uso de las facultades que le confiere: la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto No. 1077 de 2015 y los decretos modificatorios, la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. 22-0557 del 13 de octubre de 2022, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

RADICACIÓN: N° 68001-2-22-0269

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Maximuebles JC S.A.S
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-07-0186-0002/0003-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-257606/300-257669
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 15 # 3N - 57/59 . Lote 2
BARRIO: Norte Bajo
ÁREA DEL PREDIO: 1.479,63 m²

2. INFORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN APROBADA

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 152,66 m² ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 941,93 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Dos Pisos
ZONA NORMATIVA: 10 SECTOR: 7 SUBSECTOR: 7-A
ÁREA DE ACTIVIDAD: C-3 Comercial y de servicios pesados
USO PREDIAL: Comercio y/o Servicios ESTRATO: 2
TRATAMIENTO: TMI-1 Mejoramiento Integral Complementario
I.O.: 0,60 I.C.: 0,64 VIS: No VIS BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS: 1 Unidad Comercial
PARQUEADEROS: 13 cupos de parqueo para automóviles, 3 de carga y descarga, 6 para motocicletas y 3 para bicicletas.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Modificación de Licencia Vigente para una Edificación de uso de comercio y/o servicios, en un lote con área de 1.479,63m². El proyecto consiste en la modificación interna de los dos locales comerciales aprobados., dejando solo 1 local comercial después de la intervención., estas modificaciones corresponden de la siguiente manera: en el primer piso generan espacios internos como: la administración, gerencia y baño para clientes., eliminan el espacio de zona de equipos, también modifican los espacios internos de la edificación de manera que solo queda un local comercial., además la modificación de los siguientes espacios de la edificación: las escaleras y los baños para personas con discapacidad., y el segundo piso generan espacios internos como: la oficina, bodega y cámara que corresponden al área de operación, para un Total de Área Construida Modificada de 152,66m². De acuerdo a estas modificaciones se mantiene la volumetría, la altura aprobada en la licencia y parqueaderos., el área total construida de la edificación después de la intervención corresponde a 941,93m². El proyecto cuenta con licencia de construcción inicial de Demolición - Obra Nueva N.º 68001-2-20-0235 expedida el 12 de noviembre de 2020, siendo curador Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. y con vigencia hasta el 11 de noviembre de 2022. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. Se trata de una edificación de dos (2) pisos existentes, se propone modificar los pórticos correspondientes a los ejes 1 y 2, modificar la distribución de espacios en el nivel de entresuelo N+3.0 y se plantea demoler la zona de la estructura ubicada en el eje F y G. La edificación se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural de pórticos resistentes a momento de concreto DES, la cubierta corresponde a una cubierta liviana. Posee un sistema de cimentación de zapatas aisladas unidas por vigas de enlace y de amarre y. Se realiza una verificación de todos los elementos, se anexan memorias de cálculo y planos estructurales de la intervención. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, Respetar el perfil vial exigido en la norma. Conservar paramento actual. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Ver cuadro de áreas en planos. Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. Estructuralmente cumple con la Norma Sismorresistente. Proyecto radicado en vigencia del Acuerdo 011 de 2014. Coordenadas: Coordenadas: X: 2624059726 y Y: 32346.2826.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 22-0557, expedida el 13 de octubre de 2022 que concede la MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Giovanni Enrique Martínez Cardenas	Matrícula	A68022006-91513382
INGENIERO CALCULISTA:	Oscar Manuel Padilla García	Matrícula	68202-119462
RESPONSABLE OBRA:	Giovanni Enrique Martínez Cardenas	Matrícula	A68022006-91513382

4. VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA

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

Se expide en Bucaramanga el 10 de noviembre de 2022.

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

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.
1. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).
2. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
3. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 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.
4. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibido por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga.
5. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015 y que hacen parte de la licencia inicial.
6. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
10. La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.

INDICADO



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

RESOLUCION N° 22-0557 del 13 de octubre de 2022

Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE:

Radicación: 68001-2-22-0269

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 **Giovanni Enrique Martínez Cárdenas** identificado con cedula de ciudadanía N.º **91.513.382** apoderado del señor **Jairo Moreno Chapeta** identificado con cédula(s) de ciudadanía N.º **91.288.708** actuando como representante legal de **Maximuebles JC** con Nit N.º: **S.A.S 900802186-8** en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Carrera 15 # 3N - 57/59 . Lote 2** barrio **Norte Bajo** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-07-0186-0002/0003-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-257606/300-257669** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **1.479,63 m²**, ha(n) solicitado una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Comercio y/o Servicios**.
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 15 del Decreto 1783 de 2021 y la resolución 1026 de 2021, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. Que se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).
4. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
5. Que el proyecto fue radicado el **19 de julio de 2022** y el día **25 de agosto de 2022** se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la **Carrera 15 # 3N - 57/59 . Lote 2**.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día **1 de septiembre de 2022** los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día **13 de octubre de 2022**, y allegan los pagos el día **13 de septiembre de 2022** y el **6 de octubre de 2022**.



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

RESOLUCION N° 22-0557 del 13 de octubre de 2022

10. 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 trata de una edificación de dos (2) pisos existentes, se propone modificar los pórticos correspondientes a los ejes 1 y 2, modificar la distribución de espacios en el nivel de entrepiso N+3.0 y se plantea demoler la zona de la estructura ubicada en el eje F y G. La edificación se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural de pórticos resistentes a momento de concreto DES, la cubierta corresponde a una cubierta liviana. Posee un sistema de cimentación de zapatas aisladas unidas por vigas de enlace y de amarre y. Se realiza una verificación de todos los elementos, se anexan memorias de cálculo y planos estructurales de la intervención.
 - 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.
11. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE**, para destinación **Comercio y/o Servicios**, en el predio localizado en la **Carrera 15 # 3N - 57/59 . Lote 2** barrio **Norte Bajo**, identificado con el número catastral **68001-01-07-0186-0002/0003-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-257606/300-257669** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Maximuebles JC 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. Las obras autorizadas en la presente resolución se describen así: **Modificación de Licencia Vigente para una Edificación de uso de comercio y/o servicios, en un lote con área de 1.479,63m².** El proyecto consiste en la modificación interna de los dos locales comerciales aprobados., dejando solo 1 local comercial después de la intervención., estas modificaciones corresponden de la siguiente manera: en el primer piso generan espacios internos como: la administración, gerencia y baño para clientes., eliminan el espacio de zona de equipos, también modifican los espacios internos de la edificación de manera que solo queda un local comercial., además la modificación de los siguientes espacios de la edificación: las escaleras y los baños para personas con discapacidad., y el segundo piso generan espacios internos como: la oficina, bodega y cámara que corresponden al área de operación, para un Total de Área Construida Modificada de 152,66m².,De acuerdo a estas modificaciones se mantiene la volumetría, la altura aprobada en la licencia y parqueaderos., el área total construida de la edificación después de la intervención corresponde a 941,93m². El proyecto cuenta con licencia de construcción inicial de Demolición - Obra Nueva N.º 68001-2-20-0235 expedida el 12 de noviembre de 2020, siendo curador Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez. y con vigencia hasta el 11 de noviembre de 2022. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. Se trata de una edificación de dos (2) pisos existentes, se propone modificar los pórticos correspondientes a los ejes 1 y 2, modificar la distribución de espacios en el nivel de entrepiso N+3.0 y se plantea demoler la zona de la estructura ubicada en el eje F y G. La edificación se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural de pórticos resistentes a momento de concreto DES, la cubierta corresponde a una cubierta liviana. Posee un sistema de cimentación de zapatas aisladas unidas por vigas de enlace y de amarre y. Se realiza una verificación de todos los elementos, se anexan memorias de cálculo y planos estructurales de la intervención. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, Respetar el perfil vial exigido en la norma. Conservar paramento actual. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Ver cuadro de áreas en planos. Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. Estructuralmente cumple con la Norma Sismorresistente. Proyecto radicado en vigencia del Acuerdo 011 de 2014. Coordenadas: Coordenadas: X: 2624059726 y Y:32346.2826. Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delineación y las expensas correspondientes.



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

RESOLUCION N° 22-0557 del 13 de octubre de 2022

ARTÍCULO 2°. 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 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, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, que hacen parte de la licencia inicial.

ARTÍCULO 4°. 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 Giovanni Enrique Martínez Cardenas, con matrícula profesional A68022006-91513382, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- a. Al Ingeniero civil Oscar Manuel Padilla García, con matrícula profesional 68202-119462, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- b. Al Arquitecto Giovanni Enrique Martínez Cardenas, con matrícula profesional A68022006-91513382, como responsable legalmente de la obra.

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

ARTÍCULO 6°. Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021.

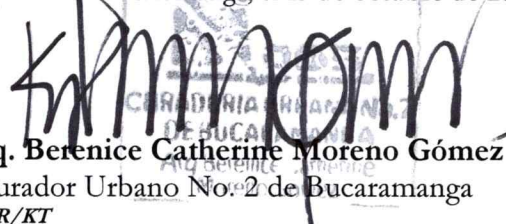
ARTÍCULO 7°. Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 8°. Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 13 de octubre de 2022


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

(11/10/2023)