



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. 22-0691 del 16 de diciembre de 2022, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: OBRA NUEVA N° 68001-2-22-0347

RADICACION: 14/09/2022

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Urbanizadora Martinez Esparza S.A.S- URBAMARES
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-02-0322-0016/0021/0022/0023-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-18281, 300-25465, 300-22189, 300-22188
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 39 #44-203 /231- Carrera 39A #44-232/240
BARRIO: Cabecera del llano
ÁREA DEL PREDIO: 1215.00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 28.539.43 m² ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 28.539.43 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 4 Sotanos y 31 Pisos
NORMA URBANÍSTICA: 14-082NU
ÁREA DE ACTIVIDAD: Residencial tipo 1
USO PREDIAL: Vivienda ESTRATO: 6
TRATAMIENTO: Actualización tipo 1
I.O.: Existente I.C.: 3.0-7.0 VIS: No VIS BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS: 80 unidades de viviendas.
PARQUEADEROS: 94 cupos de parqueaderos sencillos para residente, 96 cupos de parqueaderos de residente con servidumbre, 14 cupos de parqueaderos sencillos para visitantes, 6 cupos de parqueaderos de visitante con servidumbre y 4 cupos de parqueaderos para personas con movilidad reducida, para un total de 214 cupos de parqueaderos

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de construcción en modalidad Obra Nueva para uso de Vivienda, de un proyecto por Etapas, se aprueba la Segunda Etapa, en el predio ubicado en la Carrera 39 # 44 - 203/231 y Carrera 39A # 44 - 232/240, con área del predio de 1.215,00m² certificado en la escritura No. 2813 del 29 de septiembre del 2022, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-463605 y cedula catastral No. 68001-01-02-0322-0016-000, en esta etapa se desarrolla una edificación de 4 sótanos y 31 pisos de altura, de la siguiente manera: área total construida de 28.539.43 m², en la que se incluyó un sótano adicional, en esta edificación se proyecta 80 unidades de viviendas en 23 pisos, zonas comunes en 2 pisos, unidades de parqueaderos asignados de la siguiente manera: 94 cupos de parqueaderos sencillos para residente, 96 cupos de parqueaderos de residente con servidumbre, 14 cupos de parqueaderos sencillos para visitantes, 6 cupos de parqueaderos de visitante con servidumbre y 4 cupos de parqueaderos para personas con movilidad reducida, para un total de 214 cupos de parqueaderos, en 4 sótanos y 6 pisos de parqueadero. Cumple con índice de ocupación y construcción normativo. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 14-082NU expedida por el Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga - Ing. Alonso Enrique Butrón Martínez, en el que se indica que debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. El Ingeniero wilton Heberto Gonzalez Parra, con matrícula profesional 68202-148100, es el responsable legalmente de la Revisión Independiente de los diseños estructurales. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes. Que para la aprobación de la solicitud de licencia de construcción Obra Nueva de la Etapa 2, se tuvo en cuenta que se trata de un proyecto por Etapas, de conformidad con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.7 párrafo 2, es así que la norma aplicable responde a la definida en el Decreto 078 del 2008 - Plan de Ordenamiento Territorial norma urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior, tal como ocurrió en el presente trámite, acorde con lo evidenciado en los actos administrativos, Resolución No. 68001-2-14-0096 del 30 de diciembre de 2015 por la cual se concede Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición, Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición No. 68001-2-14-0096 de fecha 6 de mayo de 2016, actos expedidos por el Curador Urbano Dos de Bucaramanga - Ing. Alonso Enrique Butron Martínez, prorrogada mediante Primera Prorroga de Licencia No. 68001-2-18-0190 de fecha 4 de mayo de 2018, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-18-0190 del 3 de mayo de 2018, prorrogada mediante Segunda Prorroga de Licencia No. 68001-2-19-0196 de fecha 3 de mayo de 2019, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-19-0198 del 23 de abril de 2019, prorrogada automáticamente por el Decreto 691 de 2020 hasta el 03 de febrero del 2021, modificada mediante Modificación de Licencia vigente No. 68001-2-20-0127 del 2 de julio de 2020, aprobada mediante Resolución No. 68001-2-20-0127 del 28 de mayo de 2020, en la cual se modifica el proyecto por Etapas, se aprueba la primera Etapa que corresponde que consisten en una unidad de vivienda, con un cupo de parqueo y local comercial y de servicios, con un área construida de 367.48m², y la Etapa 2 que es un futuro desarrollo para un edificación de uso residencial en 31 pisos de altura, con un total de área construida de 27.000,21m², licencia revalidada mediante Revalidación de Licencia No. 68001-2-21-0053 del 23 de febrero de 2021, actos expedidos por la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga - Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, la vigencia de la licencia inicial acorde con el acto de revalidación se encuentra vigente hasta 22 de febrero del 2023, y que corresponde a la licencia de la primera Etapa. Es así y conforme a lo aprobado en esta licencia, se determina, que el proyecto por etapas queda con un total de área construida de 367.48m² para la Etapa 1, y la Etapa 2 con un área construida de 28.539,43 m²: Presenta plano de localización georeferenciada con Coordenadas de magna sirgas Norte: 1279070.283 Este: 1107206.298.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 22-0691, expedida el 16 de diciembre 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

ARQUITECTO:	Gabriel Lian Barrera	Matrícula	65700-65227
INGENIERO CALCULISTA:	Rodolfo Javier Tirado Gutierrez	Matrícula	68202133400 STD
RESPONSABLE OBRA:	Elkin Barbosa Alvarado	Matrícula	68202106895 STD
GEOTECNISTA:	Carlos Andres Buenahora Ballesteros	Matrícula	68202-120243
REVISOR INDEPENDIENTE:	wilton Heberto Gonzalez Parra	Matrícula	68202-148100

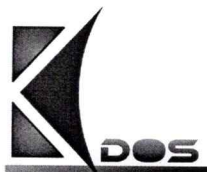
4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 9 de enero de 2026

Se expide en Bucaramanga el 10 de enero de 2023.

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

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.
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° 22-0691 del 16 de diciembre de 2022

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

68001-2-22-0347

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, Decreto 078 del de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que **Urbanizadora Martinez Esparza S.A.S- URBAMARES**, identificada con el NIT. 900093411-7, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Carrera 39 #44-203/231- Carrera 39A #44-232/240** barrio **Cabecera del llano** del Municipio de Bucaramanga, con folio de matrícula inmobiliaria **300-463605 matriz**, con número catastral según certificado de tradición de matrícula inmobiliaria **68001-01-02-0322-0016-000**, predio producto del englobe de los predios con matrícula inmobiliaria No. **300-18281/25465/22188/22189** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, identificados con cedula catastral **68001-01-02-0322-0016/0021/0022/0023-000**, con un área de **1215.00** m², ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, para destinación **Vivienda**.
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 el día 16 de septiembre a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, 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 19/09/2022.
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 proyecto fue radicado el 14 de septiembre de 2022 y el día 14 de septiembre de 2022 se radico en legal y debida forma el proyecto para el predio ubicado en la Carrera 39 #44-203 /231- Carrera 39A #44-232/240.
7. 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, el cual fue objeto de acta de observaciones el día 27 de septiembre del 2022 cumpliendo a cabalidad lo establecido en la misma el día 09 de noviembre del 2022 por parte del propietario o responsable del trámite.
8. Que, una vez revisado las observaciones realizadas en dicha acta, el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y solicitado prorroga de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, estructural, urbanístico y arquitectónico por el equipo Técnico de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.4. del Decreto 1077 de 2015, y fue presentada la solicitud el día 09 de noviembre del 2022 con vigencia hasta el 30 de noviembre del 2022.
9. Que, una vez aprobado el proyecto, se da viabilidad el día 01 de diciembre de 2022 los cuales tiene un término de 30 días hábiles hasta el día 13 de enero de 2023, y allegan los pagos el día 15 de diciembre de 2022.
10. Que para la aprobación de la solicitud de licencia de construcción Obra Nueva de la Etapa 2, se tuvo en cuenta que se trata de un proyecto por Etapas, de conformidad con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.7 párrafo 2, es así que la norma aplicable responde a la definida en el Decreto 078 del 2008 – Plan de Ordenamiento Territorial norma urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas



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

RESOLUCION N° 22-0691 del 16 de diciembre de 2022

hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior, tal como ocurrió en el presente trámite, acorde con lo evidenciado en los actos administrativos, Resolución No. 68001-2-14-0096 del 30 de diciembre de 2015 por la cual se concede Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición, Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición No 68001-2-14-0096 DE fecha 6 de mayo de 2016, actos expedidos por el Curador Urbano Dos de Bucaramanga - Ing. Alonso Enrique Butron Martínez, prorrogada mediante Primera Prorroga de Licencia No. 68001-2-18-0190 de fecha 4 de mayo de 2018, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-18-0190 del 3 de mayo de 2018, prorrogada mediante Segunda Prorroga de Licencia No. 68001-2-19-0196 de fecha 3 de mayo de 2019, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-19-0198 del 23 de abril de 2019, prorrogada automáticamente por el Decreto 691 de 2020 hasta el 03 de febrero del 2021, modificada mediante Modificación de Licencia vigente No. 68001-2-20-0127 del 2 de julio de 2020, aprobada mediante Resolución No. 68001-2-20-0127 del 28 de mayo de 2020, en la cual se modifica el proyecto por Etapas, se aprueba la primera Etapa que corresponde que consisten en una unidad de vivienda, con un cupo de parqueo y local comercial y de servicios, con un área construida de 367.48m², y la Etapa 2 que es un futuro desarrollo para un edificación de uso residencial en 31 pisos de altura, con un total de área construida de 27.000,21m², licencia revalidada mediante Revalidación de Licencia No. 68001-2-21-0053 del 23 de febrero de 2021, actos expedidos por la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga - Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, la vigencia de la licencia inicial acorde con el acto de revalidación se encuentra vigente hasta 22 de febrero del 2023, y que corresponde a la licencia de la primera Etapa.

11. Que, frente a la separación sísmica de la Edificación objeto de licencia, se da cumplimiento al requisito de separación sísmica de la NRS-10 de acuerdo con el Acta No. 108 emitida por COMISION ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES (Creada por la Ley 400 de 1997); en el que se aclara el máximo desplazamiento entre las dos edificaciones, adicional se anexa concepto por parte del diseñador estructural, en el cual se evalúa los desplazamientos de acuerdo tabla a.6.5-1 "Para el caso del proyecto de Montecristo se enmarca como una edificación de más de tres pisos, en cuyo linderos no existe edificación vecina o en su defecto la edificación vecina ya cuenta con separación sísmica (casa Hacienda), por lo tanto, se debe cumplir con lo que se estipula.
12. 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 esta, 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 22-0691 del 16 de diciembre de 2022

17. 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.
18. 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 cuatro (4) sótanos y treinta y un (31) pisos, pertenece al grupo de uso 1 (residencial), localizada en el municipio de Bucaramanga clasificado según la NSR10 en zona de amenaza sísmica alta, consta de un Sistema estructural DUAL de disipación especial de energía DES. La placa de entrepiso y de cubierta son de concreto macizo postensado y con espesores de 12cm y 20 cm. La edificación tiene un sistema de cimentación de placa rígida sobre pilotes. Para el sistema de contención y protección de los taludes de excavación se requiere la construcción de pantallas ancladas en todo el perímetro del lote. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de f_c de 42Mpa, 35 Mpa, 28 Mpa, 21 Mpa, Acero de refuerzo de F_y de 420 Mpa. El proyecto cuenta con tres (3) equipos de instrumentación sísmica.
 - 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.
19. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. Conceder licencia **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **Carrera 39 #44-203/231- Carrera 39A #44-232/240** barrio **Cabecera del llano**, del Municipio de Bucaramanga, con folio de matrícula inmobiliaria **300-463605 matriz**, con número catastral según certificado de tradición de matrícula inmobiliaria **68001-01-02-0322-0016-000**, predio producto del englobe de los predios con matrícula inmobiliaria No. **300-18281/25465/22188/22189** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, identificados con cedula catastral **68001-01-02-0322-0016/0021/0022/0023-000**, a nombre de **Urbanizadora Martínez Esparza S.A.S-URBAMARES**, 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: Licencia de construcción en modalidad Obra Nueva para uso de Vivienda, de un proyecto por Etapas, se aprueba la Segunda Etapa, en el predio ubicado en la Carrera 39 # 44 – 203/231 y Carrera 39A # 44 – 232/240, con área del predio de 1.215,00m² certificado en la escritura No. 2813 del 29 de septiembre del 2022, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-463605 y cedula catastral No. 68001-01-02-0322-0016-000, en esta etapa se desarrolla una edificación de 4 sótanos y 31 pisos de altura, de la siguiente manera: área total construida de 28.539.43 m², en la que se incluyó un sótano adicional, en esta edificación se proyecta 80 unidades de viviendas en 23 pisos, zonas comunes en 2 pisos, unidades de parqueaderos asignados de la siguiente manera: 94 cupos de parqueaderos sencillos para residente, 96 cupos de parqueaderos de residente con servidumbre, 14 cupos de parqueaderos sencillos para visitantes, 6 cupos de parqueaderos de visitante con servidumbre y 4 cupos de parqueaderos para personas con movilidad reducida, para un total de 214 cupos de parqueaderos, en 4 sótanos y 6 pisos de parqueadero. Cumple con índice de ocupación y construcción normativo. Se aprueba teniendo en cuenta concepto de norma urbana No. 14-082NU expedida por el Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga – Ing. Alonso Enrique Butrón Martínez, en el que se indica que debe respetar y cumplir las dimensiones y componentes del perfil vial normativo. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes. Que para la aprobación de la solicitud de licencia de construcción Obra Nueva de la Etapa 2, se tuvo en cuenta que se trata de un proyecto por Etapas, de conformidad con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.7 parágrafo 2, es así que la norma aplicable responde a la definida en el Decreto 078 del 2008 – Plan de Ordenamiento Territorial norma urbanística con la que se aprueba el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas,



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

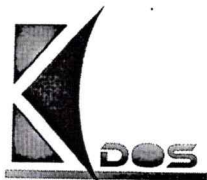
RESOLUCION N° 22-0691 del 16 de diciembre de 2022

aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior, tal como ocurrió en el presente trámite, acorde con lo evidenciado en los actos administrativos, Resolución No. 68001-2-14-0096 del 30 de diciembre de 2015 por la cual se concede Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición, Licencia de Construcción Obra Nueva-Demolición No 68001-2-14-0096 DE fecha 6 de mayo de 2016, actos expedidos por el Curador Urbano Dos de Bucaramanga - Ing. Alonso Enrique Butron Martínez, prorrogada mediante Primera Prorroga de Licencia No. 68001-2-18-0190 de fecha 4 de mayo de 2018, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-18-0190 del 3 de mayo de 2018, prorrogada mediante Segunda Prorroga de Licencia No. 68001-2-19-0196 de fecha 3 de mayo de 2019, otorgada mediante Resolución No. 68001-2-19-0198 del 23 de abril de 2019, prorrogada automáticamente por el Decreto 691 de 2020 hasta el 03 de febrero del 2021, modificada mediante Modificación de Licencia vigente No. 68001-2-20-0127 del 2 de julio de 2020, aprobada mediante Resolución No. 68001-2-20-0127 del 28 de mayo de 2020, en la cual se modifica el proyecto por Etapas, se aprueba la primera Etapa que corresponde que consisten en una unidad de vivienda, con un cupo de parqueo y local comercial y de servicios, con un área construida de 367.48m², y la Etapa 2 que es un futuro desarrollo para un edificación de uso residencial en 31 pisos de altura, con un total de área construida de 27.000,21m², licencia revalidada mediante Revalidación de Licencia No. 68001-2-21-0053 del 23 de febrero de 2021, actos expedidos por la Curadora Urbana Dos de Bucaramanga - Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez, la vigencia de la licencia inicial acorde con el acto de revalidación se encuentra vigente hasta 22 de febrero del 2023, y que corresponde a la licencia de la primera Etapa. Es así y conforme a lo aprobado en esta licencia, se determina, que el proyecto por etapas queda con un total de área construida de 367.48m² para la Etapa 1, y la Etapa 2 con un área construida de 28.539,43 m².

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, 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 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.



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 22-0691 del 16 de diciembre de 2022

- 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 Gabriel Lian Barrera, con matrícula profesional 65700-65227, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Rodolfo Javier Tirado Gutierrez, con matrícula profesional 68202133400 STD, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero civil Rodolfo Javier Tirado Gutierrez, con matrícula profesional 68202133400 STD, como responsable legalmente de los diseños de los elementos no estructurales
- d. Al Ingeniero Elkin Barbosa Alvarado, con matrícula profesional 68202106895 STD, como responsable legalmente de la obra.
- e. Al Ingeniero Carlos Andres Buenahora Ballesteros, con matrícula profesional 68202-120243, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- f. Al Ingeniero wilton Heberto Gonzalez Parra, con matrícula profesional 68202-148100, como responsable legalmente 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.



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


RESOLUCION N° 22-0691 del 16 de diciembre de 2022

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 16 de diciembre de 2022


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